

РЕШЕНИЕ
по делу № 3-5-48/00-08-14

«09» февраля 2015 г.

г. Москва

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

<...>,

рассмотрев дело № 3-5-48/00-08-14 по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе по факту распространения рекламы о продаже квартир «ЖСК Сходня»,

в присутствии представителей лиц, участвующих в деле:

лица, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе:

Потребительский кооператив «ЖСК Сходня-2» (адрес: ул. Молодежная, д. 40 А; г. Химки, Московская область, 141407, ОГРН 1115047005435, ИНН 5047123198, КПП 504701001, дата регистрации: 17.03.2011) - <...> (доверенность б/н от 07.10.2014);

заявителя:

Межрегиональная общественная благотворительная организация «Общество защиты прав потребителей и окружающей среды «Принципъ»» (адрес: ул. Союзная, 1Б, г. Одинцово, Московская область, 143006) - <...> (доверенность б/н от 01.09.2014).

УСТАНОВИЛА:

В ФАС России поступило заявление Межрегиональной общественной благотворительной организации «Общество защиты прав потребителей и окружающей среды «Принципъ»» с претензией к рекламе о продаже квартир потребительским кооперативом «ЖСК Сходня».

Согласно представленной в заявлении информации реклама кооператива размещалась в Фитнес-центре «Шишка» (Микрорайон Сходня, поселок Золотые купола), возле железнодорожной станции Сходня в виде рекламных щитов и буклетов, а также на билбордах автомобилей расположенных на Новосходненском шоссе.

На рекламных щитах сообщается:

«ЖСК Сходня. Квартиры от застройщика. ЖСК сходня возводит 4-5 этажные малоквартирные жилые дома комфорт-класса в Химках, в 12 километрах от Москвы.



Являясь микрорайоном города Химки, Сходня сохранила загородную природу, при этом имея развитую городскую инфраструктуру: школы, ВУЗы, больницы, торговые центры. Дома оборудованы кладовыми, тренажерными залами. Территория огорожена, благоустроена зонами отдыха, детскими площадками, парковками. Квартиры в таких домах в черте города идеально подходят для размеренной жизни. РАССРОЧКА ИПОТЕКА».

На билбордах автомобилей размещено следующее:

«Квартиры в Сходне от застройщика, цены от 39 000 рублей за кв.м. Рассрочка платежа. (495) 669 64 89, www.Shodny.ru».

В рекламных буклетах указано следующее:

«Квартиры в Сходне в малоэтажных многоквартирных жилых домах комфорт-класса, расположенных в непосредственной близости от железнодорожной станции. Предоставляется рассрочка платежа. (495) 669-64-89; (495) 574-26-78; Территории домов благоустроены зонами отдыха, детскими площадками. Квартиры в наших домах идеально подходят для размеренной жизни. Цены от 39 000 руб/ кв.м. www.shodny.ru»

Таким образом, в рекламе указана стоимость квадратного метра в рублях, предлагается рассрочка платежа и ипотека, что характерно для продажи квартир, и дает основание потребителям полагать, что осуществляется именно продажа квартир.

Согласно части 1 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Согласно части 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

Согласно статье 124 Жилищного кодекса Российской Федерации гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса. Основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном кооперативе.

Таким образом, удовлетворение потребностей граждан в жилищном помещении посредством жилищного кооператива возможно только при вступлении в такой кооператив и внесении паевого взноса в полном размере за жилое помещение.

Следовательно, участие в ЖСК не является заключением договора купли-продажи квартиры.

Вместе с тем в рекламе указывается цена от 39 000 рублей за кв.м. жилого помещения, однако отсутствуют часть существенных сведений об участии в ЖСК, размере и условиях внесения паевых взносов, что искажает смысл рекламной информации и вводит потребителя в заблуждение относительно существа отношений по приобретению квартир.

В соответствии с частью 7 статьи 5 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 вводится в заблуждение потребитель рекламы.

Согласно объяснениям Потребительского кооператива «ЖСК Сходня-2» в тексте рекламы отсутствует указание на продажу квартир. Указание на стоимость квадратного метра квартиры сделано с учетом п. 2.4. Положения о порядке оплаты членами ПК «ЖСК Сходня-2» паевых взносов и иных платежей и предоставления им жилых помещений, утвержденного Решением Правления Г1К «ЖСК Сходня-2» №2Б от 19.03.2011 года. Согласно указанному пункту Положения, размер паевого взноса определяется индивидуально для каждого пайщика с учетом его требований к жилью и стоимости квадратного метра жилья, определенного Заказчиком-Застройщиком жилого комплекса.

Решения о продаже квартир не принимается не единолично исполнительным органом, не общим собранием, поскольку квартиры ЖСК не продаются. Единственное лицо, которые может продавать квартиры в ЖСК, это собственник квартиры.

Вопрос о принятии в члены ЖСК решается на основании заявления претендента на члены в ЖСК Общим собранием (раздел 5 Устава).

Договор о порядке оплаты паевого взноса и предоставлении жилья, приложенный к заявлению не может расцениваться, как договор купли-продажи недвижимости. Указанный договор определяет порядок оплаты паевого взноса, и заключается после принятия кандидата в члены ЖСК. При этом, если ЖСК предоставляет рассрочку при оплате паевого взноса, то это также указывается в договоре о порядке оплаты, но это не говорит, о том, что такой договор становится договором купли-продажи.

Таким образом, ПК «ЖСК Сходня-2» считает, что в рекламе отсутствуют сведения, позволяющие сделать вывод о продаже квартир.

Однако данный довод Комиссия не может признать обоснованным.

Таким образом, в рекламе о продаже квартир «ЖСК Сходня», распространявшейся на территории микрорайона Сходня в 2014 году, усматриваются признаки нарушения части 7 статьи 5 Федерального закона «О рекламе».

В соответствии с частью 6 статьи 38 Федерального закона «О рекламе»

рекламодатель несет ответственность за нарушение требований, установленных частью 7 статьи 5 Федерального закона «О рекламе».

Рекламодателем рассматриваемой рекламы является «ЖСК Сходня-2» (адрес: ул. Молодежня, д. 40 А, г. Химки, Московская область, 141407, ОГРН 1115047005435, ИНН 5047123198, КПП 504701001, дата регистрации: 17.03.2011).

Руководствуясь частью 7 статьи 5, частью 6 статьи 38, пунктом 1 части 2 статьи 33, частью 1 статьи 36 Федерального закона «О рекламе» и в соответствии с пунктами 37 42 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать ненадлежащей, нарушающей требования части 7 статьи 5 Федерального закона «О рекламе» распространявшуюся в 2014 г. в микрорайоне Сходня рекламу о продаже квартир «ЖСК Сходня» с указанием цены от 39 000 рублей за кв.м. и возможности рассрочки и ипотеки, поскольку в рекламе отсутствует часть существенной информации об участии в ЖСК, размере и условиях внесения паевых взносов, что искажает смысл рекламной информации и вводит потребителя в заблуждение относительно существа отношений по приобретению квартир.

2. Выдать Потребительский кооператив «ЖСК Сходня-2» предписание о прекращении нарушения Федерального закона «О рекламе».

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу ФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренного статьей 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение изготовлено в полном объеме 10 февраля 2015 года. Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

