



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ  
город Новосибирск, улица Нижегородская, дом 6

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

дело № А45-733/2014

резюлютивная часть решения объявлена 08.04.2014  
в полном объеме решение изготовлено 15.04.2014

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Поляковой В.А.  
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Косачёвой К.С.  
рассмотрев в судебном заседании дело  
по заявлению общества с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД»  
к Управлению Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области  
о признании незаконным решения от 24.12.2013  
при участии в судебном заседании представителей  
заявителя: не явился, извещён  
заинтересованного лица: Княжева Е.Н. по доверенности  
установил

Общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД» обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области от 24.12.2013.

В судебном заседании общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД», надлежащим образом уведомленное о времени и месте его проведения, судебного заседания явку своего представителя не обеспечило (часть 3 статьи 156 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации), заявляло ходатайство об отложении, признанное судом не подлежащим удовлетворению.

Представитель заинтересованного лица против доводов заявителя возражал по мотивам, изложенным в отзыве.

Изучив доводы заявления и отзыва на него, исследовав представленные в материалы дела доказательства, заслушав в судебном заседании пояснения представителя заинтересованного лица, суд приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения заявленных требований. При этом суд исходит из следующего.

По правилам части 1 статьи 198, части 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для признания незаконным решения органа, осуществляющего публичные полномочия, требуется установить в совокупности наличие следующих обстоятельств: несоответствие этого решения требованиям действующего законодательства и нарушение этим решением прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

По результатам рассмотрения дела судом указанная совокупность обстоятельств не установлена.

Решением Управления Федеральной антимонопольной службы России по Новосибирской области от 24.12.2013 № 06-01-49-14-13 общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД» признано нарушившим пункты 1, 2 части 1 статьи 14 федерального закона «О защите конкуренции».

Оспариваемым решением действия общества с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД», выразившиеся в распространении на своем официальном сайте информации о гарантии безвозмездной передачи в собственность клиенту агентства, владеющему Сертификатом, однокомнатной квартиры, расположенной по адресу: город Новосибирск, Красный проспект, 85, квартира 3, о гарантии получения кредита, а также о том, что у агентства выстроены отношения с Пенсионным Фондом Российской Федерации, которая содержит неточные сведения, а также вводит в заблуждение в отношении потребительских свойств товара, признаны недобросовестной конкуренцией, а заявитель признан нарушившим пункты 1, 2 части 1 статьи 14 федерального закона «О защите конкуренции».

Согласно пункта 9 статьи 4 федерального закона «О защите конкуренции» недобросовестной конкуренцией признаются 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.

Таким образом, определение информации как рекламы не является квалифицирующим признаком для установления недобросовестной конкуренции.

Из представленных в материалы дела доказательств следует, что Управлением Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области в ходе наблюдения за соблюдением антимонопольного законодательства проверки было установлено, что на сайте [www.iilfond.ru](http://www.iilfond.ru) по ссылке [http://iilfond.ru/about/iilfond\\_warranty\\_certificate.html](http://iilfond.ru/about/iilfond_warranty_certificate.html) размещалась информация следующего содержания:

«С июля 2012 года Жилфонд предоставляет беспрецедентные гарантии - если покупатель по вине нашего агентства потеряет право собственности на объект недвижимости, то мы вернем полную стоимость утраченного объекта и подарим однокомнатную квартиру по адресу г. Новосибирск, Красный проспект, дом 85, квартира 3».

В части гарантий подарка однокомнатной квартиры (расположенной по адресу: город Новосибирск, Красный проспект, 85, квартира 3), а также возврата полной стоимости утраченного объекта недвижимости в случае, если покупатель потеряет право собственности на объект недвижимости по вине агентства, общества с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД» (входящий № 6799 от 23.08.2013) пояснило следующее.

Указанная квартира на праве собственности принадлежит единственному учредителю общества с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД» - Горских О.В. В подтверждение обществом представлено Свидетельство о государственной регистрации права собственности на указанный объект недвижимости от 22.11.2008.

Между учредителем и обществом с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД» заключено соглашение о передаче данной квартиры покупателю, в случае утраты права собственности на приобретаемый объект недвижимости по вине общества с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД».

Гарантии подарка однокомнатной квартиры (расположенной по адресу: город Новосибирск, Красный проспект, 85, квартира 3) и возврата полной стоимости утраченного объекта недвижимости в случае потери покупателем права собственности на объект недвижимости подтверждаются выдачей Гарантийного сертификата (далее - Сертификат) клиентам общества с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД». В самом Сертификате указано, что данный документ подтверждает финансовую и имущественную ответственность Агентства недвижимости.

Таким образом, в совокупности с возмещением ущерба, понесенного владельцем Сертификата, в размере стоимости объекта недвижимости, право собственности на который было потеряно покупателем по вине агентства, гарантируется конкретный, существующий в единственном экземпляре объект недвижимости. При этом Сертификат выдавался всем клиентам общества с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД», обратившимся в агентство для проведения сделки, что следует из информации на сайте «покупатель недвижимости при проведении сделки в Жилфонде получает гарантийный сертификат».

При таких условиях административный орган пришёл к обоснованному выводу о том, что, потребитель вводится в заблуждение, т.к. каждому клиенту гарантируется квартира, представленная в единственном экземпляре. При этом обществом с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД» не разъяснена позиция общества в случае потери несколькими покупателями права собственности на объекты недвижимости по вине агентства.

Материалами дела установлено, что каждый сертификат персонифицирован, поскольку выдаётся определённому владельцу-покупателю агентства «Жилфонд», о чем указано в самом сертификате.

В каждом выдаваемом покупателям сертификате Агентство недвижимости обязуется:

1. Безвозмездно предоставить владельцу сертификата юридическую защиту прав на объект недвижимости при условии своевременного уведомления агентства недвижимости.
2. Возместить ущерб, понесенный владельцем сертификата, в размере стоимости объекта недвижимости, указанной в каждом сертификате.
3. Безвозмездно передать в собственность владельца сертификата однокомнатную квартиру, расположенную по адресу: город Новосибирск, Красный проспект, дом 85, квартира 3, при утере владельцем сертификата права собственности на объект недвижимости по вине Агентства в результате признания сделки недействительной на основании вступившего в законную силу решения суда.

Кроме того, на сайте [jilfond.ru](http://jilfond.ru) и в самом сертификате отсутствует уточнение, из которого следует, что данная гарантия предоставляется не каждому покупателю, а только первому клиенту-покупателю, от которого в адрес агентства поступила претензия о применении данной гарантии.

Таким образом, информация, распространяемая на сайте [jilfond.ru](http://jilfond.ru), по ссылке [http://jilfond.ru/about/jilfond\\_warranty\\_certificate.html](http://jilfond.ru/about/jilfond_warranty_certificate.html) следующего содержания:

«С июля 2012 года Жилфонд предоставляет беспрецедентные гарантии - если покупатель по вине нашего агентства потеряет право собственности на объект недвижимости, то мы вернем полную стоимость утраченного объекта и подарим однокомнатную квартиру по адресу город Новосибирск, Красный проспект, дом 85, квартира 5», является неточной, поскольку обществом с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД» при размещении указанной информации не были прояснены детали предоставления данной гарантии, которые в данном случае играют важную роль для восприятия и понимания данной информации потребителем, что может впоследствии причинить убытки хозяйствующему субъекту-конкуренту по причине выбора потребителем услуг агентства «Жилфонд».

С учётом изложенного вывод Управления Федеральной службы по Новосибирской области о том, что в действиях общества с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД» по распространению вышеуказанной информации имеются нарушения пункта 1 части 1 статьи 14 федерального закона «О защите конкуренции», представляется правомерным.

Кроме того, данная информация вводит в заблуждение в отношении потребительских свойств услуг агентства, поскольку данные услуги гарантируются определёнными обязательствами, что указывает на нарушение, предусмотренное пунктом 2 части 1 статьи 14 федерального закона «О защите конкуренции».

На сайте [jilfond.ru](http://jilfond.ru) в разделе «Ипотека» (по ссылке <http://jilfond.ru/ipoteka/>) размещалась, в том числе, информация:

«К клиентам «Жилфонда» особое отношение, службы безопасности банков знают: если человек пришёл от нас, то ему можно доверять. Клиенту остаётся только дожидаться звонка о положительном кредитном решении».

В обоснование приведённой на своем официальном сайте информации об особом отношении в банках к клиентам «Жилфонд», о гарантиях в получении займа общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД» приводит следующие доводы (входящий номер 6799 от 23.08.2013):

сотрудничество общества с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД» с рядом крупнейших банков в городе Новосибирске даёт покупателю возможность оперативно получить потребительский кредит на улучшение жилищных условий или кредитное решение на приобретение квартиры.

Обществом с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД» был представлен Договор № 2 от 01.08.2012, заключённый между закрытым акционерным обществом «ЮниКредит Банк» и обществом с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД» (Ипотечный Брокер), в рамках которого Ипотечный Брокер оказывает Банку услуги по

привлечению Клиентов для целей предоставления Банком ипотечного кредита, за что Банк в свою очередь выплачивает Ипотечному Брокеру вознаграждение. При этом под Клиентом в указанном договоре понимается физическое лицо, целью которого является получение ипотечного кредита.

В соответствии с п. 1.4 вышеуказанного договора Банк свободен в принятии решения о предоставлении/отказе в предоставлении кредита Клиенту, привлечённому Ипотечным Брокером. Положения указанного договора не могут быть рассмотрены в качестве обязанности для Банка предоставить кредит Клиенту, привлечённому Ипотечным Брокером.

Также в пункте 3.4.7 указанного договора закреплена обязанность Банка принять решение о предоставлении или отказе в предоставлении Клиенту ипотечного кредита и проинформировать о принятом решении Ипотечного Брокера.

Таким образом, содержащееся на сайте [jilfond.ru](http://jilfond.ru) утверждение о том, что в отношении клиента обществом с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД» будет принято положительное кредитное решение, не в полной мере соответствует действительности. Соответственно вывод антимонопольного органа представляется обоснованным.

При этом, для определения информации о гарантии получения кредита, как не соответствующей действительности не имеет значение, предназначена такая информация только для клиентов агентства «Жилфонд» или нет.

На сайте [jilfond.ru](http://jilfond.ru) в разделе «Материнский капитал» (по ссылке [http://jilfond.ru/ipoteka/materinskiy\\_kapital.php](http://jilfond.ru/ipoteka/materinskiy_kapital.php)) размещалась, в том числе, следующая информация:

«Жилфонд» предоставляет своим клиентам - семьям, покупающим жилье в «Жилфонде», - возможность оперативно получить потребительский кредит на улучшение жилищных условий, который впоследствии можно будет погасить материнским капиталом», - рассказывает исполнительный директор «Жилфонда» Александр Чернокульский. - У агентства выстроены отношения и с Пенсионным фондом Российской Федерации, и с крупнейшими банками Новосибирска. Поэтому получение займа мы гарантируем. Наша технология надежна и универсальна, работает на все 100% в самых разных ситуациях. Мы уже помогли сотням семей и с радостью поможем вам и вашим близким».

Как поясняет общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД» (входящий номер 6799 от 23.08.2013), под данной фразой следует понимать

взаимодействие юристов общества с Управлением Пенсионного Фонда Российской Федерации в части согласования условий договора займа.

Поскольку данное взаимодействие не носит договорный характер антимонопольный орган посчитал, что вышеуказанное утверждение представляет собой искаженные сведения.

Отношений между обществом с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД» и Пенсионным Фондом Российской Федерации по получению информации от фонда о времени работы и часах приема граждан по тем или иным вопросам, о порядке и условиях подачи документов, о номерах кабинетов, телефонов и т.д. также не свидетельствует о достоверности указанной информации, поскольку заявитель говорит о сведениях, предоставляемых Пенсионным Фондом Российской Федерации сотрудникам агентства «Жилфонд» на общих основаниях, а не в рамках каких-либо особых взаимоотношений между обществом с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД» и Пенсионным Фондом Российской Федерации.

Информация о времени работы Пенсионного Фонда, часах приема граждан по тем или иным вопросам, о порядке и условиях подачи документов в Пенсионный Фонд Российской Федерации является открытой и общедоступной.

Согласно подпунктам 1, 2 части 1 статьи 14 федерального закона «О защите конкуренции» не допускается недобросовестная конкуренция, в том числе:

- 1) распространение ложных, неточных или искаженных сведений, которые могут причинить убытки хозяйствующему субъекту либо нанести ущерб его деловой репутации;
- 2) введение в заблуждение в отношении характера, способа и места производства, потребительских свойств, качества и количества товара или в отношении его производителей.

В соответствии с пунктом 9 статьи 4 федерального закона «О защите конкуренции» под недобросовестной конкуренцией понимаются 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 изложенного следует, что для признания недобросовестной конкуренцией действия хозяйствующего субъекта должны обладать следующими признаками:

1. Такие действия должны быть направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности;
2. Действия противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости;
3. Действия причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

Таким образом, в силу прямого указания федерального закона «О защите конкуренции» наличие вредных последствий в результате действий, расцененных как недобросовестная конкуренция, лишь презюмируются, в связи с чем у антимонопольного органа нет необходимости устанавливать наличие реальных конкурентов.

Доступ на сайт общества с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД» имеет любой пользователь сети Интернет, в т.ч. не являющийся действующим клиентом общества, а посетивший сайт для ознакомления с услугами, которое предлагает общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД». При этом, для посещения сайта не нужно заключать договор с обществом с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД» или регистрироваться на данном сайте. Следовательно, вышеуказанные неточные сведения находятся в открытом доступе.

Неточная, но привлекательная для клиентов, как имеющих, так и потенциальных, информация, размещенная на сайте, способствует привлечению потенциальных клиентов.

Действия общества с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД», выразившиеся в указании неточной, но привлекательной для клиентов информации, обладают объективной способностью предоставить данному хозяйствующему субъекту преимущества в своей предпринимательской деятельности (оказание посреднических услуг в сфере недвижимости), в виде большего количества клиентов.

Поскольку распространение на официальном сайте агентства недвижимости «Жилфонд» неточной, вводящей в заблуждение относительно потребительских свойств услуг, информации о гарантии безвозмездной передачи в собственность клиенту агентства, владеющему Сертификатом, однокомнатной квартиры, расположенной по адресу: город Новосибирск, Красный проспект, 85, квартира 3, о гарантии получения кредита, а также о том, что у агентства выстроены отношения с Пенсионным Фондом Российской Федерации, способствует привлечению потенциальных клиентов, а соответственно, увеличению прибыли, то распространение такой информации может нанести ущерб хозяйствующим субъектам-конкурентам в связи с перераспределением спроса в пользу общества с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД». То есть



указанные действия общества с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД» противоречат требованиям добропорядочности, разумности и справедливости.

Таким образом, при квалификации в оспариваемом решении действий общества с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД» как акта недобросовестной конкуренции Управлением Федеральной антимонопольной службы России по Новосибирской области установлены все квалифицирующие признаки, указанные в пункте 9 статьи 4 федерального закона «О защите конкуренции», в связи с чем правовых оснований для удовлетворения заявленных обществом с ограниченной ответственностью «Жилфонд» требований не имеется.

Расходы по государственной пошлине распределяются по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и с учётом результатов рассмотрения дела относятся на заявителя.

Излишне уплаченная государственная пошлина подлежит возврату обществу с ограниченной ответственностью «Жилфонд» на основании пункта 1 части 1 статьи 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного и руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации, статьями 167-170, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, -

#### РЕШИЛ:

1. В удовлетворении заявленных требований отказать.
2. Выдать обществу с ограниченной ответственностью «ЖИЛФОНД» справку на возврат из федерального бюджета 2 000 рублей государственной пошлины, излишне уплаченной при подаче заявления.
3. Решение может быть обжаловано в порядке и в сроки, предусмотренные статьями 259-260, 275-277 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

СУДЬЯ

В.А. ПОЛЯКОВА