

Решение по делу № 132/2009 возбужденному в отношении Банк «Первомайский» (ЗАО), ООО «Оценка Плюс» по признакам нарушения пункта 1 части 1 статьи 11 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

## РЕШЕНИЕ

17 ноября 2009 г.  
Краснодар

г.

Резолютивная часть решения оглашена 17 ноября 2009 г.  
В полном объеме решение изготовлено 27 ноября 2009 г.

Комиссия Краснодарского УФАС России по рассмотрению дела № 132/2009 о нарушении антимонопольного законодательства в составе: Н.Я. Гассий – председатель Комиссии, заместитель руководителя управления, Н.Ф. Шаварина - начальник отдела контроля экономической концентрации, анализа рынков и реестра, О.А. Мурадян – заместитель начальника отдела контроля экономической концентрации, анализа рынков и реестра, С.Н. Журбенко – ведущий специалист-эксперт отдела контроля экономической концентрации, анализа рынков и реестра, Е.А. Щеглова – ведущий специалист-эксперт отдела контроля экономической концентрации, анализа рынков и реестра,

в присутствии:

- представителя Банк «Первомайский» (ЗАО) по доверенности от 16.11.2009 № 263 - <....>;
- представителя Банк «Первомайский» (ЗАО) по доверенности от 16.11.2009 № 264 - <....>;
- директора ООО «Оценка Плюс» - <....>.

рассмотрев дело № 132/2009 возбужденное по признакам нарушения Банком «Первомайский» (ЗАО) (...), ООО «Оценка Плюс» (...) пункта 1 части 1 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Закон о защите конкуренции),

## УСТАНОВИЛА:

В Краснодарское УФАС России поступило заявление Банка «Первомайский» (ЗАО) (Банк) о заключенном с ООО «Оценка Плюс» (Оценщик) генеральном соглашении о сотрудничестве от 01.07.2009 (Соглашение).

Банк «Первомайский» (ЗАО) осуществляет деятельность по предоставлению услуг кредитных организаций (ОКВЭД - 65.12).

ООО «Оценка Плюс» осуществляет деятельность по предоставлению услуг по оценке за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД - 70.31.15).

Краснодарским УФАС России проведен анализ представленного Соглашения на предмет соответствия требованиям антимонопольного законодательства.

Установлено, что между Банком и Оценщиком заключено Соглашение, пунктом 1.1 которого определено, что указанные лица осуществляют взаимовыгодное сотрудничество в целях проведения оценки имущества, предлагаемого в дальнейшем Банку в залог в качестве обеспечения кредита (Имущество).

Согласно пункту 1.2 Соглашения Оценщик определяет рыночную и ликвидационную стоимость (Оценка стоимости) Имущества на основании договора, заключенного между Оценщиком, Банком и собственником Объекта оценки, типовой вариант которого представлен Банком (Договор).

Пунктом 3.2 Соглашения определено, что Договор заключается на условиях, предусмотренных, пунктами 2.1.4 и 2.2.2 настоящего Соглашения.

В соответствии с пунктом 2.1.4 Соглашения, Оценщик предварительно согласовывает с Банком проект указанного Договора.

Пунктом 2.2.2 определено, что Банк согласовывает с Оценщиком проект Договора, а также

требования к оценке и тарифы на оказание услуг по оценке стоимости Имущества.

При этом согласно пункту 2.1.9 Соглашения Оценщик производит оценку по определению рыночной и ликвидационной стоимости Имущества по тарифам, согласованным с Банком.

Также согласно пункту 2.2.3 Соглашения в случае принятия Банком Имущества в залог, Банк информирует собственника Имущества об услугах Оценщика, предоставляя необходимую справочную информацию.

В случае принятия собственником Имущества данного предложения и заключении с Банком и Оценщиком Договора, пунктом 1.1 последнего обязанность по оплате услуг Оценки стоимости возлагается на собственника Имущества.

Требования, предъявляемые к осуществлению оценочной деятельности, определены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Закон об оценочной деятельности).

Согласно статье 4 Закона об оценочной деятельности, субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

При этом согласно статье 22.1 Закона об оценочной деятельности к функциям саморегулируемой организации оценщиков, установление цен (тарифов) для своих членов, не определено.

В соответствии со статьей 9 Закона об оценочной деятельности основанием для проведения оценки является договор, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. Согласно статье 10 Закона об оценочной деятельности, договор на проведение оценки должен содержать, в том числе, размер денежного вознаграждения за проведение оценки.

Договор на проведение оценки может быть заключен между оценщиком (юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор) и собственником имущества, без участия кредитной организации, в пользу которой имущество – предмет оценки передается в качестве залога. При этом цена на услуги по указанному договору устанавливается оценщиком самостоятельно.

Требованиями действующего законодательства согласование между Банком и Оценщиком тарифов на оказываемые им услуги, не обусловлено.

Оценщики, конкурируя между собой, самостоятельно устанавливают цены (тарифы) на свои услуги, тем самым добиваясь получения конкурентного преимущества относительно своих конкурентов. При таких обстоятельствах пункты 2.1.9, 2.2.2, 3.2 Соглашения препятствуют (либо могут препятствовать) самостоятельному определению оценщиком размера денежного вознаграждения за проведение оценки, с учетом объекта оценки и названных положений законодательства, то есть ограничивают (могут ограничить) возможность конкуренции на соответствующем товарном рынке.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 11 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между хозяйствующими субъектами или согласованные действия хозяйствующих субъектов на товарном рынке, если такие соглашения или согласованные действия приводят или могут привести к установлению или поддержанию цен (тарифов), скидок, надбавок (доплат), наценок.

Согласно статье 30 Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности» кредитная организация обязана определять в кредитном договоре полную стоимость кредита, предоставляемого заемщику - физическому лицу.

Согласно пункту 2.2 указаний Центрального банка Российской Федерации от 13.05.2008 № 2008-У «О порядке расчета и доведения до заемщика - физического лица полной стоимости кредита» в расчет полной стоимости кредита включаются платежи заемщика по кредитному договору, связанные с заключением и исполнением кредитного договора, а также платежи заемщика в пользу третьих лиц, если обязанность заемщика по таким платежам вытекает из условий кредитного договора. К указанным платежам относятся, в том числе, платежи по оценке передаваемого в залог имущества.

Таким образом, если оценочная компания не поставит банк в известность о цене услуг по определению рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки по договору, заключенному с потенциальным заемщиком, полная стоимость кредита будет рассчитана банком не верно.

При включении в расчет полной стоимости кредита платы за услуги по Оценке стоимости Имущества, применение тарифов, при условии их согласования может повлиять на итоговую сумму кредита, установленную Банком.

В соответствии с объяснениями Банка «согласование» сторонами тарифов на Оценку

стоимости Имущества, в соответствии с требованиями пунктов 2.1.9, 2.2.2 Соглашения, носит уведомительный характер, поскольку предполагает информирование Банка о названных тарифах – то есть фактическое установление тарифов не обуславливает.

Банк указывает, что при расчете итоговой суммы кредита, в нее включаются стоимость услуг по Оценке стоимости Имущества в размере, установленном в соответствии с тарифами Оценщика.

Тарифы на оказание услуг по Оценке стоимости Имущества, утверждены директором ООО «Оценка Плюс» - <....> от 13.01.2009.

В соответствии с пояснениями Банка пункты 2.1.9, 2.2.2 Соглашения изначально сторонами не применялись, а тарифы не согласовывались в понимании «согласования» - как определения Банком тарифов в соответствии, с которыми Оценщик оказывает услуги по Оценке стоимости Имущества.

Оценщик в своем объяснении поддержал доводы Банка относительно того, что пункты 2.1.9, 2.2.2 Соглашения предполагают, информирование Банка о тарифах установленных Оценщиком на оказание услуг по Оценке стоимости имущества, предлагаемого Банку в залог получаемого кредита, то есть фактически носят информационный характер и не предполагают участие Банка в установлении Оценщиком своих тарифов. Также Оценщик указал на то, что тарифы установлены им самостоятельно в соответствии со своими нормозатратами, а также в соответствии с рекомендациями Экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой компании «ЮНИПРАВЭКС».

Банком представлена информация (от 05.11.2009 вх. № 7362) о том, что дополнительным соглашением от 19.10.2009 № 1 к названному Соглашению, пункты 2.1.9, 2.2.2, 3.2 из Соглашения исключены.

Комиссией установлено, что в срок действия Соглашения в редакции, содержащей данные пункты, а именно в период с 01.07.2009 по 19.10.2009 соответственно, Оценщиком оказаны услуги по Оценке стоимости 8 объектов, принадлежащих потенциальным клиентам Банка. Оценка стоимости производилась на основании двухсторонних договоров на оказание оценочных услуг, заключенных непосредственно между Оценщиком и потенциальными клиентами Банка, а именно:

- договор на оказание услуг по проведению оценки от 02.07.2009 № 0000038, заключенный между ООО «Оценка Плюс» и <....>;
- договор на оказание услуг по проведению оценки от 14.07.2009 № 0000040, заключенный между ООО «Оценка Плюс» и <....>;
- договор на оказание услуг по проведению оценки от 21.07.2009 № 0000044, заключенный между ООО «Оценка Плюс» и <....>;
- договор на оказание услуг по проведению оценки от 24.07.2009 № 0000046, заключенный между ООО «Оценка Плюс» и ООО «Прогресс» (....);
- договор на оказание услуг по проведению оценки от 21.08.2009 № 0000052, заключенный между ООО «Оценка Плюс» и <....>;
- договор на оказание услуг по проведению оценки от 28.08.2009 № 0000051, заключенный между ООО «Оценка Плюс» и <....>;
- договор на оказание услуг по проведению оценки от 04.09.2009 № 0000059, заключенный между ООО «Оценка Плюс» и <....>;
- договор на оказание услуг по проведению оценки от 10.09.2009 № 0000058, заключенный между ООО «Оценка Плюс» и <....>.

Договоры заключались непосредственно между Оценщиком и собственниками Имущества, без включения Банка в качестве одной из сторон. Указанные действия подтверждают фактическое неисполнение сторонами положений, установленных пунктами 1.2, 3.2 Соглашения. При этом тарифы, примененные Оценщиком при расчете платы за услуги Оценки стоимости Имущества по указанным договорам, соответствуют тарифам, утвержденным Оценщиком от 13.01.2009. Таким образом, фактическое установление сторонами по Соглашению цен (тарифов) на услуги по Оценке стоимости Имущества не осуществлялось.

На основании вышеизложенного Комиссия не установила фактического исполнения положений пунктов 2.1.9, 2.2.2, 3.2 Соглашения.

Относительно возможности принятия Банком результатов оценки имущества, проведенной оценщиком без заключения соглашения о сотрудничестве, либо не «аккредитованным» иным образом заявлено, что Банк не ограничивает своих клиентов в выборе оценочной компании. Банк указывает, что клиент вправе самостоятельно принять решение и заключить соглашение на оказание услуг по оценке стоимости имущества, предлагаемого заемщиками Банку в залог получаемого кредита, с любой компанией, осуществляющей оценочную деятельность.

При этом результаты оценки имущества, проведенной оценщиком без заключения с Банком соглашения о сотрудничестве, либо иным образом не «аккредитованным» при Банке,

рассматривается наравне с результатами оценки, произведенными иными оценщиками.

Оценив представленные сведения и копии документов Комиссия установила факт нарушения пункта 1 части 1 статьи 11 Закона о защите конкуренции в действиях Банк «Первомайский» (ЗАО) и ООО «Оценка Плюс», выразившихся в заключении генерального соглашения о сотрудничестве от 01.07.2009, положения пунктов 2.1.9, 2.2.2, 3.2 которого при их реализации могли привести к установлению цен (тарифов) на оказание услуг по оценке стоимости имущества, предлагаемого в залог получаемого кредита.

При этом Комиссия установила отсутствие фактических действий по реализации генерального соглашения о сотрудничестве от 01.07.2009, что свидетельствует об отсутствии выручки от реализации услуг на рынке услуг по оценке, в порядке требований пунктов 2.1.9, 2.2.2, 3.2 последнего.

Письмом от 05.11.2009 вх. № 7362 Банк «Первомайский» (ЗАО) сообщил в Краснодарское УФАС России об исключении пунктов 2.1.9, 2.2.2, 3.2 из генерального соглашения о сотрудничестве от 01.07.2009, то есть до принятия Комиссией решения по делу.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае добровольного устранения нарушения антимонопольного законодательства и его последствий лицом, совершившим такое нарушение.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать в действиях Банк «Первомайский» (ЗАО), ООО «Оценка Плюс» выразившихся в установлении по генеральному соглашению о сотрудничестве от 01.07.2009 возможности согласования тарифов на оказываемые ООО «Оценка Плюс» услуги по оценке имущества, предлагаемого Банку «Первомайский» (ЗАО) в залог в качестве обеспечения кредита, нарушение пункта 1 части 1 статьи 11 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Производство по делу № 132/2009, возбужденному в отношении Банк «Первомайский» (ЗАО), ООО «Оценка Плюс» в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства, прекратить, предписание не выдавать.
3. Материалы дела № 132/2009 должностному лицу для возбуждения административного производства в отношении Банк «Первомайский» (ЗАО), ООО «Оценка Плюс» по факту нарушения пункта 1 части 1 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», не передавать.

Председатель  
Комиссии

Н.Я. Гассий

Члены  
Комиссии:  
Шаварина

Н.Ф.

О.А. Мурадян

С.Н. Журбенко

Е.А. Щеглова

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.