

## **РЕШЕНИЕ**

### **ПО ДЕЛУ № К03-72/15 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена "24" сентября 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено "08" октября 2015 г.

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее - Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, созданная приказом от 02.06.2015 № 215,

рассмотрев дело № К03-72/15, возбужденное по признакам нарушения Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (191060, Санкт-Петербург, Смольный проезд, д.1, лит.Б) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении электронного аукциона (извещение № 0172200003114000125) на оказание услуг по определению рыночной стоимости недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства в СПб при реализации права на его приобретение в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 №159-ФЗ, выразившиеся в установлении в Документации об аукционе обязанности Исполнителя государственного контракта одновременно с отчетом об оценке представить заключение на отчет об оценке, подготовленное государственной организацией Санкт-Петербурга, уполномоченной в сфере оценки недвижимости, что может иметь своим результатом недопущение ограничения конкуренции на товарном рынке услуг по оценочной деятельности,

### **УСТАНОВИЛА**

Дело № К03-72/15 возбуждено Санкт-Петербургским УФАС России в связи с заявлениями ООО «Атлант-строй» и ООО «Консалтинг сквэа» о признаках нарушения Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) при проведении Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (в настоящее время Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, далее – КУГИ, КИО) электронного

аукциона (извещение № 0172200003114000125) на оказание услуг по определению рыночной стоимости недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства в СПб при реализации права на его приобретение в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159 ФЗ (далее - Аукцион).

К участию в деле К03-72/15 в качестве заинтересованного лица привлечено Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (далее – ГУП «ГУИОН»).

Извещение о проведении электронного аукциона от 30.12.2014 №0172200003114000125 опубликовано 30.12.2014.

Наименование объекта закупки - Оказание услуг по определению рыночной стоимости недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства в СПб при реализации права на его приобретение в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 №159-ФЗ.

Код по ОКПД 70.31.15.000 - Услуги по оценке за вознаграждение или на договорной основе.

Заказчик - Комитет по управлению городским имуществом.

Начальная (максимальная) цена контракта - 25308000.00 руб.

В соответствии со статьей 42 Федерального закона от 05.04.2013 № 44 ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон № 44 ФЗ) заказчиком установлена начальная максимальная цена единицы услуги - 54725.00 руб.

### **Позиция заявителей заключается в следующем.**

Абзацем вторым пункта 9.1 Технического задания документации об аукционе, пунктами 1.3, 2.2.11 проекта государственного контракта установлена обязанность исполнителя государственного контракта одновременно с отчетом об оценке представить заключение на отчет об оценке, подготовленное государственной организацией Санкт-Петербурга, уполномоченной в сфере оценки недвижимости. Пунктами 1.4, 4.1. проекта государственного контракта установлен срок оказания услуг по оценке конкретного объекта оценки - 10 рабочих дней с момента получения заявки и документов, необходимых для осуществления оценки, согласно Приложению № 1 к Контракту.

В ответ на запрос о даче разъяснений положений документации об аукционе, заказчик – КУГИ, сообщил, что в Санкт-Петербурге единственной государственной организацией, уполномоченной в сфере оценки недвижимости, является ГУП ГУИОН. В этом же разъяснении сообщено, что срок подготовки заключений на отчет об оценке, а также тарифы на услуги ГУП «ГУИОН» установлены внутренними

актами ГУП «ГУИОН» и составляют соответственно 5 рабочих дней и 20 000 рублей (стоимость подготовки заключения на отчет об оценке помещения площадью менее 500 кв.м).

Таким образом, заключения ГУП ГУИОН предоставляются иным участникам рынка на платной основе, а срок их изготовления составляет половину срока, отведенного исполнителю государственного контракта для проведения оценки (пункт 1.4 проекта государственного контракта).

Согласно позиции заявителей, экспертиза отчета об оценке в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (далее – Закон об оценочной деятельности) является деятельностью эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации.

ГУП ГУИОН не является саморегулируемой организацией оценщиков и поэтому не может проводить экспертизы отчетов об оценке в соответствии с Законом об оценочной деятельности. Также указанным законом не установлена обязанность оценщика получать заключения на подписанный им отчет у иных, не являющихся экспертами саморегулируемых организаций оценщиков, лиц.

ГУП ГУИОН является хозяйствующим субъектом, действующим на рынке услуг по оценке объектов недвижимости, потенциальным участником размещения государственного заказа на оказание услуг по оценке. Таким образом, по мнению заявителей, в условиях конкуренции ГУП ГУИОН является лицом, заинтересованным в устранении конкуренции и ущемлении интересов исполнителя государственного контракта при подготовке заключений на отчеты об оценке, подписанные оценщиками исполнителя, в случае, если исполнителем контракта является не ГУП «ГУИОН».

По сообщению заявителей, такие условия документации об аукционе, в случае признания победителем ГУП ГУИОН, предполагают:

- отсутствие необходимости ГУП «ГУИОН» получать собственное заключение на отчет об оценке;
- отсутствие необходимости ГУП «ГУИОН» нести расходы на это заключение (минимальная стоимость заключения 20 тыс. руб);
- возможность в два раза более длительного срока изготовления ГУП «ГУИОН» отчетов об оценке (10 рабочих дней), чем у его конкурентов – иных потенциальных исполнителей контракта (не более 5 рабочих дней на подготовку отчета об оценке, так как не менее 5 рабочих дней требуется на получение заключения ГУП «ГУИОН»).

Таким образом, заказчик - КУГИ предоставил преимущество ГУП ГУИОН как при участии в аукционе, так и при осуществлении деятельности по оценке объектов.

По мнению заявителей, требование КУГИ о предоставлении заключения ГУП ГУИОН на отчет об оценке не основано на положениях действующего законодательства об оценочной деятельности, о защите конкуренции и о государственном заказе, нарушает принцип независимости оценщика и ограничивает конкуренцию.

**Позиция КИО (КУГИ) по проведению аукциона по извещению № 0172200003114000125 изложена в письмах (вх. от 24.04.2015 № 9015, от 25.08.2015 № 18538) и заключается в следующем.**

Заключение на отчет об оценке, подготовленное государственной организацией Санкт-Петербурга, уполномоченной в сфере оценки недвижимости, является первым этапом приемки услуг по контракту, осуществляемым заказчиком.

Данное условие вызвано необходимостью Санкт-Петербурга, как заказчика оценки, установить особый порядок приемки оказанных оценщиком услуг в силу статей 723, 783 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), в том числе проверку надлежащего качества таких услуг, их соответствия договору и требованиям законодательства. При этом данное полномочие собственника может обеспечиваться как непосредственно самим Санкт-Петербургом в лице его уполномоченного государственного органа, так и, как в данном случае, посредством передачи данной функции специально созданной подведомственной организации, имеющей в штате соответствующих специалистов в сфере оценочной деятельности.

Поскольку оценочная деятельность — это специфический вид профессиональной деятельности, представляющий собой сложный состав (комплекс) экспертных услуг, составной частью которых являются услуги по экспертизе технического состояния объекта оценки, юридические услуги по правовой экспертизе законодательства и документов по объекту оценки, то для квалифицированной приемки оказанных услуг необходимо получение заключения организации Санкт-Петербурга, уполномоченной в сфере оценки недвижимости.

Заказчик, по мнению КИО, вправе предусмотреть возможность подтверждения достоверности и законности отчета об оценке, несмотря на отсутствие обязательного требования об этом в законодательстве. По своей сути указанные положения документации представляют собой реализацию полномочий собственника оцениваемого имущества в соответствии с положениями статей 209, 720, 783 ГК РФ.

Подготовка заключений на отчеты об оценке государственной собственности специализированной организацией Санкт-Петербурга, согласно позиции КИО, является необходимым инструментом защиты от некачественной оценки и повышения эффективности принятия управленческих решений в отношении государственного имущества.

Государственная организация Санкт-Петербурга, уполномоченная в сфере оценки недвижимости, определена пунктом 2 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.11.2005 № 1828 «О совершенствовании системы технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимого имущества Санкт-Петербурга». Указанной организацией является Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости». В соответствии с пунктом 2.1 Устава ГУП «ГУИОН» предприятие создано собственником, в том числе в целях осуществления оценки объектов оценки. Согласно пункту 2.2.2 Устава ГУП «ГУИОН» одним из направлений деятельности, которую осуществляет предприятие, является оценка объектов

оценки и экспертиза отчетов об оценке имущества, находящегося в государственной собственности, и иного имущества в целях принятия управленческих решений.

В соответствии с Законом об оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Закона об оценочной деятельности (далее - оценщики).

Согласно положениям законодательства об оценочной деятельности, проведение оценки и составление отчета об оценке осуществляется оценщиком самостоятельно, что закреплено в следующих нормах:

- часть 2 статьи 10 Закона об оценочной деятельности: «В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков»;
- абзац 4 статьи 11 Закона об оценочной деятельности: «В отчете должны быть указаны: сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков»;
- статьи 14, 15 и другие Закона об оценочной деятельности, определяющие права и обязанности оценщика;
- статья 24.6 Закона об оценочной деятельности: «Ответственность за содержание и достоверность сведений, содержащихся в отчете об оценке, несет оценщик. Убытки, причиненные заказчику или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 254: Отчет об оценке должен содержать подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки;

На отчет об оценке, подготовленный независимым оценщиком по итогам оказания услуг об оценке, представляется заключение, подготовленное должностными лицами юридического лица - ГУП «ГУИОН».

**Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России рассмотрела материалы дела № К03-72/15, заслушала лиц участвующих в деле, в т.ч. относительно документов и позиций лиц, участвующих в деле, исследовала документы и нормативные акты и установила следующее:**

Согласно п.9.1 Технического задания документации об аукционе, п.1.3 проекта государственного контракта «Исполнитель одновременно с отчетом об оценке должен представить заключение на отчет об оценке, подготовленное государственной организацией Санкт-Петербурга, уполномоченной в сфере

оценки недвижимости».

В Разъяснениях положений документации об электронном аукционе от 15.01.2015 №РД1, размещенному КУГИ при проведении аукциона №0172200003114000125 указано следующее:

«Государственная организация Санкт-Петербурга, уполномоченная в сфере оценки недвижимости, определена пунктом 2 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.11.2005 № 1828 «О совершенствовании системы технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимого имущества Санкт-Петербурга». Указанной организацией является Санкт-петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (далее - ГУП «ГУИОН»), расположенное по адресу: 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, д. 1-3, 6 й подъезд, телефон информационно-справочной службы 777-51-11.

Порядок и сроки подготовки заключений на отчет об оценке установлены внутренними актами ГУП «ГУИОН». В частности, срок выдачи ГУП «ГУИОН» заключения на отчет об оценке помещения площадью менее 500 кв.м составляет 5 рабочих дней, стоимость подготовки заключения на отчет об оценке указанного объекта оценки составляет 20 000 рублей, в т.ч. НДС. Стоимость иных объектов оценки определяется, исходя из коэффициентов повышения стоимости, установленных в документации об электронном аукционе.»

Законом об оценочной деятельности установлены единые требования к физическим и юридическим лицам, осуществляющим оценочную деятельность на территории Российской Федерации и равные права на осуществление указанной деятельности, в том числе в случаях, когда проведение оценки является обязательным. В Законе отсутствуют нормы, предусматривающие подготовку заключения на отчет об оценке (проведение экспертизы отчетов об оценке) исключительно государственным предприятием или учреждением.

Согласно п.5, п.20 ст.4 Закона о защите конкуренции организации, имеющие организационно-правовую форму ГУП, являются хозяйствующими субъектами, участниками товарных рынков и им не должны создаваться преимущественные (более выгодные) условия деятельности на товарном рынке по сравнению с другими участниками рынка (потенциальными участниками рынка) – хозяйствующими субъектами, имеющими иную организационно-правовую форму (ООО, ОАО, ЗАО и т.п.).

Наличие конкурентного рынка услуг по оценке объектов и признание ГУП «ГУИОН» одним из участников указанного товарного рынка подтверждено постановлением ФАС Северо-Западного округа от 07.02.2014 N Ф07-10182/2013 по арбитражному делу N А56-72602/2011.

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России отмечает, что распоряжением КУГИ от 03.08.2006 N 233-р "Об организации взаимодействия структурных подразделений Комитета по управлению городским имуществом и открытого

акционерного общества "Фонд имущества Санкт-Петербурга" при подготовке решений об условиях приватизации (продажи) объектов недвижимости" (далее - распоряжение № 233-р), утверждено [Положение](#) об организации взаимодействия структурных подразделений Комитета по управлению городским имуществом, открытого акционерного общества "Фонд имущества Санкт-Петербурга" и санкт-петербургского государственного унитарного предприятия "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" при подготовке решений об условиях приватизации (продажи) находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга объектов нежилого фонда при реализации арендаторами таких объектов, относящимися к субъектам малого и среднего предпринимательства, преимущественного права на их приобретение (согласно приложению 7).

В соответствии с п.13 указанного приложения 7 к распоряжению № 233-р, Управление распоряжения государственной собственностью КУГИ в течение 5 рабочих дней с даты предоставления оценщиком отчета принимает решение о принятии отчета либо о направлении его на доработку оценщику (в случае несоответствия отчета требованиям законодательства и(или) условиям договора на проведение оценки рыночной стоимости объекта).

Фактически, в документации об аукционе один из участников рынка – ГУП «ГУИОН» наделен указанными функциями КУГИ (КИО), поскольку к даче заключения на результаты оценки, проведенной иными оценочными организациями (оценщиками) привлекается коммерческая организация ГУП «ГУИОН», которая может быть заинтересована в выдаче отрицательного заключения своим конкурентам, что создает (может создать) необоснованные препятствования осуществлению оценочной деятельности иными оценочными организациями, а ГУП «ГУИОН» преимущественные условия деятельности на товарном рынке, что запрещено ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции. Данные обстоятельства подтверждены судебными актами по арбитражному делу № А56-51148/2012.

Кроме того, в документации об аукционе КУГИ фактически дает указание потенциальным исполнителям государственного контракта о заключении в приоритетном порядке договора с ГУП «ГУИОН» в целях получения заключения на отчет об оценке (на проведение работ по экспертизе отчета), что запрещено п.4 ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии со ст.17.1 Закона об оценочной деятельности, под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Результатом экспертизы отчета является положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков.

Порядок проведения экспертизы отчета, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения установлены приказом Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 N 328 «Об утверждении федерального стандарта оценки "Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (далее - ФСО N 5)».

Согласно п.8 ФСО №5 выбор эксперта (экспертов) саморегулируемой организации оценщиков, осуществляющего (осуществляющих) экспертизу отчета об оценке, проводится в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, содержащими критерии выбора и процедуру назначения эксперта (экспертов) саморегулируемой организации оценщиков, основания и порядок отказа эксперта (экспертов) саморегулируемой организации оценщиков от участия в проведении экспертизы отчета об оценке.

Согласно п.9 ФСО №5 экспертиза отчета об оценке не может проводиться экспертом, подписавшим отчет об оценке, в отношении которого проводится экспертиза, либо являющимся учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика экспертизы, собственника объекта оценки.

Согласно п.11 ФСО №5 для проведения экспертизы отчет об оценке или заверенная в установленном саморегулируемой организацией оценщиков порядке его копия предоставляется в саморегулируемую организацию оценщиков, членом или членами которой является (являются) оценщик (оценщики), подписавший (подписавшие) отчет об оценке в порядке и в сроки, установленные внутренними документами такой саморегулируемой организации оценщиков, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Согласно п.15 ФСО №5 порядок действий эксперта при проведении экспертизы отчета об оценке устанавливается внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с видами экспертизы.

Согласно Приказу Минэкономразвития России от 29.04.2011 N 203 «Порядок осуществления надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков» уполномоченным федеральным [органом](#) исполнительной власти, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков (далее - орган по надзору) является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Росреестр).

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии», Росреестр осуществляет следующие полномочия в установленной сфере деятельности

- ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков;

- [надзор](#) за исполнением саморегулируемыми организациями оценщиков требований Закона об оценочной деятельности;

Анализ сведений единого государственного реестра саморегулируемых



организаций оценщиков Росреестра (<https://rosreestr.ru>) (по состоянию на дату работы Комиссии Санкт-Петербургского УФАС России) показал, что в указанный реестр включены 16 саморегулируемых организаций оценщиков, в т.ч. НП СРОО "СПО" - Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков "Сообщество профессионалов оценки" (Санкт-Петербург). ГУП «ГУИОН» в указанном реестре отсутствует.

Таким образом, на основании приведенных нормативных правовых актов и сведений, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России констатирует, что ГУП ГУИОН не является саморегулируемой организацией оценщиков, в связи с чем ни ГУП «ГУИОН», ни его сотрудники (должностные лица юридического лица) не полномочны осуществлять выбор эксперта (экспертов) саморегулируемой организации оценщиков для проведения экспертизы отчета об оценке и проводить экспертизу отчетов об оценке.

В п.2.2.5 государственного контракта с учетом дополнительного соглашения к государственному контракту от 09.02.2015 №0172200003114000125-0145403-02, указан перечень оценщиков, которые будут привлекаться исполнителем для выполнения работ по предмету контракта – физические лица - оценщики, являющиеся членами различных саморегулируемых организаций оценщиков (Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (Москва), Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (Санкт-Петербург), отношения которых с ГУП «ГУИОН» скреплены трудовыми договорами.

Указанные оценщики, подписавшие отчет об оценке, в соответствии с п.11 ФСО №5, для проведения экспертизы отчета об оценке должны предоставить его в саморегулируемые организации оценщиков, членами которых они являются.

Фактически, отчеты об оценке, подготовленные оценщиками, передаются в ГУП «ГУИОН», должностные лица которого подписывают заключения (экспертные заключения) на отчет об оценке. Такие действия не соответствуют законодательству об оценочной деятельности.

Как пояснил КИО, заключение на отчет об оценке, подготовленное ГУП «ГУИОН» не является экспертизой в понимании Закона об оценочной деятельности, а является первым этапом приемки услуг по контракту, осуществляемым заказчиком.

В этой связи, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России отмечает, что в соответствии со ст.94 Закона № 44-ФЗ для проверки предоставленных поставщиком (подрядчиком, исполнителем) результатов, предусмотренных контрактом, в части их соответствия условиям контракта заказчик обязан провести экспертизу. Экспертиза результатов, предусмотренных контрактом, может проводиться заказчиком своими силами или к ее проведению могут привлекаться эксперты, экспертные организации на основании контрактов, заключенных в соответствии с настоящим Федеральным законом.

КИО процедуру привлечения экспертов, экспертных организаций в порядке, установленном Законом № 44-ФЗ, не проводил.

Фактически в рамках реализации комплекса мер, реализуемых после заключения контракта и направленных на достижение целей осуществления закупки путем взаимодействия заказчика с поставщиком (подрядчиком, исполнителем), в том числе при осуществлении приемки выполненной работы (ее результатов), оказанной услуги, а также отдельных этапов, предусмотренных контрактом, включая проведение экспертизы результатов выполненной работы, оказанной услуги, а также отдельных этапов исполнения контракта, заказчик – КИО возложил обязанность по оценке качества выполненной работы (ее результатов), оказанной услуги путем выдачи заключения, на коммерческую организацию, одного из участников товарного рынка услуг по оценке объектов - ГУП «ГУИОН». Более того, в рассматриваемом случае такие обязанности возложены на непосредственного исполнителя государственного контракта – ГУП «ГУИОН».

Указанные действия не соответствуют требованиям ст. ст.94 Закона № 44-ФЗ.

В ходе рассмотрения дела №К03-72/15 Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России выявила, что по результатам проведения в 2013г. (заказ № 017220000311300017, начальная цена 9530400руб.) и 2014г. (заказ № 0172200003113000146, начальная цена 7800000руб.) торгов на право заключения государственного контракта на оказание услуг по определению рыночной стоимости (оценке) имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, КУГИ были заключены государственные контракты с ООО «Клиринг» и с ООО «Лаир» (соответственно). ГУП «ГУИОН» заявки для участия в указанных торгах не подавало. Анализ государственных контрактов, заключенных КУГИ с ООО «Клиринг» и с ООО «Лаир» выявил, что в них также было установлено требование о подтверждении отчетов об оценке заключениям, подготовленными государственной организацией Санкт-Петербурга, уполномоченной в сфере технической инвентаризации и оценки недвижимости. В этой связи ГУП «ГУИОН» в материалы дела №К03-72/15 представлены договоры, заключенные с ООО «Клиринг» в 2013 году и с ООО «Лаир» в 2014 году, на проведение работ по экспертизе отчета. Согласно договорам, выполнение работ оформляется в виде экспертного заключения (представлены в материалы дела №К03-72/15).

Стоимость экспертных заключений ГУП «ГУИОН» в 2013 году составляла от 12991руб. до 193888 руб., в 2014 году – от 13628 руб. до 97971 руб.

Также в 2013 году способом у единственного исполнителя, а в 2014 году по результатам конкурса (заказ №0172200003113000153, начальная цена 30161400 руб.) между КУГИ и ГУП «ГУИОН» были заключены государственные контракты на оказание услуг по определению рыночной стоимости недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга. На конкурс №0172200003113000153 было подано 3 заявки, в том числе ГУП «ГУИОН», двум заявкам отказано в допуске, контракт заключен с единственным участником - ГУП «ГУИОН».

Анализ государственных контрактов, заключенных КУГИ с ГУП «ГУИОН» в 2013 и 2014 годах выявил, что в них отсутствовало требование о подтверждении отчетов об

оценке заключениям, подготовленными государственной организацией Санкт-Петербурга, уполномоченной в сфере технической инвентаризации и оценки недвижимости.

Таким образом, для разных участников товарного рынка КУГИ (КИО) созданы дискриминационные (неравные) условия деятельности, что образует состав нарушения, запрещенный п.8 ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

Предоставление ГУП «ГУИОН» права на проведение экспертизы отчетов по оценке объектов недвижимого имущества, подготовленных иными субъектами товарного рынка, путем дачи КИО хозяйствующим субъектам указаний о приоритетном заключении договоров с конкретной организацией – ГУП «ГУИОН», является предоставлением ГУП «ГУИОН» преимущества по цене (в виде получения ГУП «ГУИОН» платы за заключение на отчет об оценке), по срокам подготовки отчета об оценке (отсутствует субъективная зависимость от сроков подготовки заключения на отчет об оценке), а также в форме получения инструмента контроля за конкурентами, что не предусмотрено законодательством об оценочной деятельности и запрещено антимонопольным законодательством

Таким образом, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России констатирует, что привлечение КИО одного из участников рынка услуг по оценке объектов недвижимости - ГУП ГУИОН к экспертизе результатов оценки, проведенной иными оценочными организациями не соответствует положениям ст. 15 Закона о защите конкуренции, которыми установлен запрет на акты и действия (бездействие) органов государственной власти субъектов Российской Федерации, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности запрещается:

- 4) дача хозяйствующим субъектам указаний о первоочередных поставках товаров для определенной категории покупателей (заказчиков) или о заключении в приоритетном порядке договоров;
- 5) установление для приобретателей товаров ограничений выбора хозяйствующих субъектов, которые предоставляют такие товары;
- 8) создание дискриминационных условий;

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России не выявила федеральных законов, позволивших КУГИ (КИО) совершить описанные действия.

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

**РЕШИЛА:**

1. Признать в действиях Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении электронного аукциона (извещение № 0172200003114000125) на оказание услуг по определению рыночной стоимости недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства в СПб при реализации права на его приобретение в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 №159-ФЗ (далее – Аукцион), выразившееся в установлении в Документации об Аукционе (Техническом задании, проекте государственного контракта) обязанности Исполнителя государственного контракта одновременно с отчетом об оценке представить заключение на отчет об оценке, подготовленное государственной организацией Санкт-Петербурга, уполномоченной в сфере оценки недвижимости, что создает одному из участников товарного рынка – СПб ГУП ГУИОН преимущественные условия участия в аукционе, а, следовательно, условий деятельности на товарном рынке путем контроля за деятельностью иных хозяйствующих субъектов (оценщиков) по оценке объектов недвижимости, создает дискриминационные (неравные) условия деятельности оценочных организаций (оценщиков), может иметь своим результатом недопущение, ограничение конкуренции на товарном рынке услуг по оценочной деятельности.

2. Выдать Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, для чего впредь при организации и проведении торгов не допускать действий, ограничивающих конкуренцию при проведении торгов.

## **ПРЕДПИСАНИЕ**

### **ПО ДЕЛУ № К03-72/15 О НАРУШЕНИИ**

### **АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

"24" сентября 2015 года

Санкт-Петербург

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее - Комиссия УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, назначенная приказом руководителя Санкт-Петербургского УФАС России от 02.06.2015 № 215,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения по делу № К03-72/15 о нарушении Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении электронного аукциона (извещение № 0172200003114000125) на оказание услуг по определению рыночной стоимости недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства в СПб при реализации права на его приобретение в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ (далее – Аукцион), выразившееся в установлении в Документации об Аукционе (Техническом задании, проекте государственного контракта) обязанности Исполнителя государственного контракта одновременно с отчетом об оценке представить заключение на отчет об оценке, подготовленное государственной организацией Санкт-Петербурга, уполномоченной в сфере оценки недвижимости, что создает одному из участников товарного рынка – СПб ГУП ГУИОН преимущественные условия участия в аукционе, а, следовательно, условий деятельности на товарном рынке путем контроля за деятельностью иных хозяйствующих субъектов (оценщиков) по оценке объектов недвижимости, создает дискриминационные (неравные) условия деятельности оценочных организаций (оценщиков), может иметь своим результатом недопущение, ограничение конкуренции на товарном рынке услуг по оценочной деятельности.

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга с момента получения настоящего предписания совершать действия, направленные на обеспечение конкуренции, для чего впредь при организации и проведении торгов не допускать действий, ограничивающих конкуренцию при проведении торгов, в том числе путем создания дискриминационных (неравных) условий участия в торгах отдельным участникам товарного рынка услуг по оценке объектов.
2. Об исполнении настоящего предписания сообщить в Санкт-Петербургское УФАС России в срок до 1 декабря 2015 года.