

(по реестру рассылки от 31.05.2011)

## **РЕШЕНИЕ**

№22-11-11 от 31 мая 2011 года  
Красноярск

г.

Резолютивная часть решения оглашена на заседании Комиссии 18 мая 2011 года. В полном объеме решение изготовлено 31 мая 2011 года.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Лужбин Е.А., заместитель руководителя управления, члены Комиссии – Капсудин Е.В., старший государственный инспектор отдела естественных монополий; Муковозчик О.С., ведущий специалист-эксперт отдела информатизации и контроля рекламы рассмотрела дело № 22-11-11, возбужденное в отношении Красноярского краевого фонда жилищного строительства (660049, г.Красноярск, ул. Карла Маркса, 78; 660095, г.Красноярск, пр.Красноярский рабочий, 126) (далее – ККФЖС, Фонд), открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному

кредитованию» (117418, г.Москва, ул. Новочерёмушкинская, 69 «Б») (далее- ОАО «АИЖК», Агентство), общества с ограниченной ответственностью консультационная компания «Аудит - центр» (660095, г.Красноярск, пр.Красноярский рабочий, 126, офис 811) (далее - ООО «Аудит-центр»), закрытого акционерного общества «Красноярское ипотечное агентство» (660049, г.Красноярск, ул. Ленина, 79 «А») (далее - ЗАО «Красноярское ипотечное агентство»), общества с ограниченной ответственностью «Статус» (Красноярский край, г.Назарово, ул. Арбузова, 86/1) (далее- ООО «Статус») и индивидуального предпринимателя Шаробаева Максима Юрьевича <...> (далее - ИП Шаробаев М.Ю) по признакам нарушения пунктов 4,8 части 1 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции»)

при участии в заседании Комиссии (до перерыва) представителей:

Фонда - <...>, по доверенности от 03.03.2010; <...>, по доверенности от 08.12.2010.

ОАО «АИЖК» – <...>, по доверенности от 27.04.2011 №740.

ООО «Аудит-центр» - <...>, по доверенности от 01.03.2011

общества с ограниченной ответственностью «ИнвестОценкаАудит» (далее- «ИнвестОценкаАудит») ООО - <...>, согласно Уставу общества.

в отсутствии (до и после перерыва) индивидуального предпринимателя Макарова И.Н. <...> (далее - ИП Макаров) (его представителя), ИП Шаробаева М.Ю (его представителя), представителей: ЗАО «Красноярское ипотечное агентство», ООО «Статус», общества с ограниченной ответственностью «Альянс-Оценка» (пр.Комсомольский, 1 «к», офис 1, г.Красноярск, 660018) (далее - ООО «Альянс-Оценка»), уведомленных надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела №22-11-11

#### **установила:**

Настоящее дело возбуждено приказом Красноярского УФАС России от 27.01.2011 №42 по результатам проведенной Управлением внеплановой проверки соблюдения антимонопольного законодательства Фондом (Приказ №744 от 08.10.2010), основанием для проведения которой послужили заявление ООО «ИнвестОценкаАудит» (исх. б/н от 20.09.2010, вх. №13272 от 23.09.2010) и заявление ИП Макарова И.Н. (исх. б/н от 10.09.2010, вх. №13273 от 23.09.2010) .

При анализе материалов, полученных в ходе проведения внеплановой проверки, Управлением было установлено, что между Фондом, ОАО «АИЖК» и оценочными компаниями: ООО «Аудит - центр», ЗАО «Красноярское ипотечное агентство», ООО «Статус» и ИП Шаробаев существуют соглашения, в результате реализации которых предоставлены необоснованные преимущества оценочным компаниям - ООО «Аудит - центр», ЗАО «Красноярское ипотечное агентство», ООО «Статус» и ИП Шаробаев. Оценочные организации, с которыми отсутствуют подобные соглашения (не включенные в список согласованных ОАО «АИЖК»), не могут, действуя в рамках законодательства Российской Федерации (Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (далее - ФЗ «Об

оценочной деятельности»), Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее - ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах») и являясь членами саморегулируемой оценочной организации, участвовать в конкурентной борьбе за потребителя услуги по оценке имущества, являющегося предметом ипотеки.

Учитывая наличие в вышеназванных действиях признаков нарушения пунктов 4, 8 части 1 статьи 11 ФЗ «О защите конкуренции» возбуждено настоящее дело.

Определением от 27 января 2011 года к рассмотрению дела в качестве ответчиков привлечены: ККФЖС, ОАО «АИЖК», ООО «Аудит-центр», ЗАО «Красноярское ипотечное агентство», ООО «Статус», ИП Шаробаев М.Ю, в качестве заинтересованных лиц ИП Макаров, ООО «ИнвестОценкаАудит», ООО «Альянс- Оценка».

Фонд с вменяемым нарушением не согласился. Отсутствие ограничивающих конкуренцию соглашений с ОАО «АИЖК» и оценочными компаниями: ООО «Аудит-центр», ЗАО «Красноярское ипотечное агентство», ООО «Статус» и ИП Шаробаев, которые создают препятствия доступу на товарный рынок услуг по оценке имущества, являющегося предметом ипотеки, Фонд обосновывает следующим:

- Стандарты процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов), введенных в действие приказом №41-од от 18.04.2011 (далее - Стандарты), четко регламентируют порядок аккредитации оценочных компаний;

- решение об аккредитации той или иной оценочной компании принимает ОАО «АИЖК», Фонд, являясь региональным оператором ОАО «АИЖК», может лишь направить документы оценщиков в ОАО «АИЖК» для аккредитации, только после аккредитации в ОАО «АИЖК» Фонд заключал соглашения о сотрудничестве с оценочной компанией для того, чтобы наладить более эффективную работу между юридическими лицами;

- в Стандартах ОАО «АИЖК» четко указаны цели заключения подобного рода соглашений, а именно: 1) обеспечение высокого профессионального и организационного уровня работы юридических лиц, осуществляющих деятельность в области ипотечного жилищного кредитования; 2) развитие соответствующей инфраструктуры в области ипотечного жилищного кредитования и увеличение количества организаций, имеющих необходимую квалификацию персонала и использующие современные технологии построения бизнеса; 3) повышение качества услуг, получаемых ОАО «АИЖК» при взаимодействии с партнерами в области ипотечного жилищного кредитования;

- Стандартами ОАО «АИЖК» предусмотрены четкие требования к основным параметрам ипотечных сделок: 1) отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями, установленными Стандартами; 2) отчет об оценке составлен оценщиками, из числа указанных в списке согласованных оценщиков на сайте Агентства <http://www.ahml.ru/> на дату составления отчета об оценке;

- при несоблюдении требований Стандартов ОАО «АИЖК» откажет Фонду в выкупе закладной, по причине ее нестандартности, либо, выкупив подобную закладную, присвоит ей III класс – «нестандартные закладные» и предложит ее к

обратному выкупу, что приведет к негативным последствиям для Фонда;

- письмом за исх. №27234-ЛВ от 27.11.2008 ОАО «АИЖК» указало на нецелесообразность увеличения количества оценщиков в связи с тем, что такое увеличение не позволит обеспечить согласованных оценщиков необходимым объемом работ по проведению оценки предмета ипотеки и снизит возможность по мониторингу качества предоставляемых оценочных услуг;

- письмами за исх. №231 от 01.02.2010 в адрес ООО «ИнвестОценкаАудит» и исх. №1029 от 14.04.2010 в адрес ООО «Альянс-Оценка» Фонд излагал позицию (исх. №27234 от 27.11.2008) ОАО «АИЖК» и разъяснил порядок аккредитации в ОАО «АИЖК» без участия Фонда;

- за весь период работы с 2004 года Фонд не отказал ни одному физическому лицу в предоставлении заемных (кредитных) денежных средств по причине предоставления последними отчетов об оценке составленных оценщиками, не согласованными с ОАО «АИЖК».

ОАО «АИЖК» также не согласилось с вменяемым нарушением. Отсутствие ограничивающих конкуренцию соглашений с Фондом и оценочными компаниями: ООО «Аудит - центр», ЗАО «Красноярское ипотечное агентство», ООО «Статус» и ИП Шаробаев, которые создают препятствия доступу на товарный рынок услуг по оценке имущества, являющегося предметом ипотеки, ОАО «АИЖК» обосновывает следующим:

- ОАО «АИЖК» в соответствии с требованиями Стандартов осуществляет отбор лиц, выполняющих различные функции в процессе приобретения и реализации прав требования по обязательствам, обеспеченным ипотекой жилых помещений, таких как: региональные операторы, поставщики, сервисные агенты, эксперты, агенты по взысканию и др., с которыми ОАО «АИЖК» заключает соответствующие договоры;

- некоторые из партнеров для выполнения своих обязательств в рамках взаимодействия с ОАО «АИЖК» самостоятельно привлекают организации, в услугах которых они заинтересованы, оценочные компании, как раз являются организациями, которые привлекаются партнерами для выполнения функций по оценке предмета ипотеки;

- требования, предъявляемые Стандартами к оценочным компаниям, корреспондируются с требованиями ФЗ «Об оценочной деятельности»;

- согласно существующим соглашениям с партнерами ОАО «АИЖК», в том числе с Фондом, ОАО «АИЖК» не вправе навязывать заключение каких-либо соглашений своим партнерам или отказывать в заключении таковых; заключение каких-либо соглашений между ОАО «АИЖК» и оценочными компаниями ни Стандартами, ни какими-либо соглашениями с партнерами не предусмотрено;

- Фонд не обязан отчитываться перед ОАО «АИЖК» о заключении соглашений с субъектами инфраструктуры рынка ипотечного кредитования;

- ОАО «АИЖК» при взаимодействии с третьими лицами реализует политику, при которой Агентство открыто к сотрудничеству с любой организацией при условии соответствия ее требованиям Стандартов, которые направлены

исключительно на защиту интересов Агентства при рефинансировании и сопровождении залоговых.

ООО «Аудит-центр», ЗАО «Красноярское ипотечное агентство», ООО «Статус» и ИП Шаробаев М.Ю. возражения по поводу вменяемого нарушения в адрес Красноярского УФАС России не представили.

**При рассмотрении дела №22-11-11 Комиссией установлены следующие, имеющие значение для рассмотрения дела, обстоятельства.**

С 13 октября 2010 года по 13 ноября 2010 по адресу: г.Красноярск, пр. Имени газеты Красноярский рабочий, 126 на основании приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю №744 от 8 октября 2010 года «О проведении внеплановой выездной проверки» (далее - Приказ №744), инспекцией Красноярского УФАС России была проведена внеплановая выездная проверка в отношении ККФЖС, целью и задачей которой являлась проверка фактов, указанных в ООО «ИнвестОценкаАудит» (исх. б/н от 20.09.2010, вх. №13272 от 23.09.2010) и ИП Макарова И.Н. (исх. б/н от 10.09.2010, вх. №13273 от 23.09.2010).

Фонд является не имеющей членства некоммерческой организацией, учрежденной администрацией Красноярского края, созданной в целях развития жилищного строительства в Красноярском крае, является юридическим лицом и осуществляет свою деятельность на основании Устава (новая редакция), утвержденного Постановлением №10-П от 13.01.2000 Администрацией Красноярского края.

Главной целью Фонда является проведение инвестиционной политики, стимулирующей развитие в Красноярском крае жилищного строительства.

Основными задачами ККФЖС являются: концентрация финансовых средств и прочих ресурсов, предназначенных для жилищного строительства, за счет различных источников; финансирование научно-технических разработок в области строительства; разработка и реализация программ, направленных на улучшение жилищных условий жителей края; развитие жилищного строительства на основе механизмов ипотечного кредитования; выдача займов, в том числе ипотечных; рефинансирование (покупка/продажа) залоговых; развитие конкуренции в сфере жилищного строительства; разработка и реализация социально-экономических программ и мероприятий; участие в строительстве объектов социально-культурной инфраструктуры на территории края; организация и проведение выставок ярмарок.

Согласно информации, представленной инспекции, Фонд оказывает следующие услуги: консультация по программам ипотечного кредитования, консультация по социальным краевым программам по улучшению жилищных условий граждан (администрированием которых занимается Фонд), прием и рассмотрение документов на оформление ипотечного кредита (займа), андеррайтинг заемщика, андеррайтинг жилого помещения (предмета ипотеки), подготовка и оформление документов к ипотечной сделке, выдача ипотечных займов, информационное сопровождение клиента, контроль за деятельностью всех участников ипотечной сделки, проверка документов после государственной регистрации права собственности и ипотеки, ввиду чего является хозяйствующим субъектом в соответствии с понятием, данным в ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции».

В рамках реализации уставных задач, между Фондом и ОАО «АИЖК», в частности, заключены: соглашение о взаимодействии по развитию системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования №52/рс-24-03 от 28 октября 2003 года (далее - Соглашение № 52/рс-24-03), соглашение о сотрудничестве с Региональным оператором №46 ОС-24-03 от 16 декабря 2003 (далее - Соглашение №46 ОС-24-03), соглашение о сотрудничестве с поставщиком №ДИ-00095 от 19.09.2008 (далее - Соглашение №ДИ-00095); соглашение о сотрудничестве с поставщиком от 30.10.2008 №11-08/640-ф (далее- Соглашение №11-08/640-ф); договор от 01.12.2004 №06-04/344 (далее- Договор №06-04/344); договор оказания услуг от 08.12.2004; договор оказания услуг от 28.09.2009 №07-09/855; договор оказания услуг от 22.10.2009 №07-09/976.

ОАО «АИЖК» создано на основании постановления Правительства Российской Федерации от 26.08.1996 №1010 в целях реализации федеральной целевой программы «Свой дом» и привлечения внебюджетных финансовых средств для предоставления населению долгосрочных ипотечных кредитов на улучшение жилищных условий. В соответствии с Уставом (новая редакция №4), утвержденным решением внеочередного общего собрания акционеров ОАО «АИЖК» (единственный акционер - Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению федеральным имуществом), распоряжением ОАО «АИЖК» №662-р от 26.03.2007 основной целью деятельности ОАО «АИЖК» является формирование системы рефинансирования долгосрочных ипотечных жилищных кредитов, разработка и внедрение стандартизации на различных уровнях и в различных сегментах ипотечного рынка, создание его инфраструктуры и стимулирования его роста и распространения во всех регионах России. В целях решения уставных задач ОАО «АИЖК» осуществляет деятельность по приобретению и реализации прав требования по обязательствам, обеспеченным ипотекой жилых помещений.

Официальными партнерами Агентства, находящимися в Красноярском крае, являются: Региональный оператор - Фонд; сервисные агенты: открытое акционерное общество «Енисейский объединенный банк», общество с ограниченной ответственностью Коммерческий банк «Стромкомбанк» (далее – ООО «Стромкомбанк»); поставщики: ООО «Стромкомбанк», Кредитный потребительский кооператив граждан «Региональный ипотечный сберегательный союз» до 01.01.2011, Фонд; агенты по взысканию – Фонд.

Согласно пункту 1 Соглашения №52/рс-24-03 предметом последнего является взаимодействие сторон в развитии системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования на территории Красноярского края по следующим направлениям: становление системы ипотечного кредитования с учетом стандартов и процедур предоставления и обслуживания долгосрочных ипотечных кредитов (займов), утверждаемых ОАО «АИЖК», создание сторонами единой информационной системы, включающей соответствующие экономические, социальные и статистические данные, необходимые для выполнения условий соглашения, в том числе о спросе и предложениях на жилые помещения.

Подпунктом 2.2 пункта 2 Соглашения №52/рс-24-03 предусмотрено, что Фонд принимает на себя следующие обязательства: 1) совместно с Советом администрации Красноярского края и ОАО «АИЖК» создать единую информационную систему, необходимую для разработки и реализации

ипотечного кредитования, и обеспечивать её обновление на регулярной основе, 2) осуществлять мониторинг за общим состоянием рынка жилья и факторами риска, включая экономические показатели, миграционные процессы населения, изменение социальной обстановки, а также другие показатели и процессы, на рынок жилья в Красноярском крае, 3) разработать и организовать систему кратко- и долгосрочного прогнозирования ситуации на рынке жилья в крае, 4) регулярно обмениваться с ОАО «АИЖК» информацией, 5) принимать меры по внедрению необходимых для развития системы ипотечного кредитования стандартов и методических рекомендаций, разрабатываемых ОАО «АИЖК», 6) в случае задержки поступления очередного ежемесячного платежа по закладным, переданным ОАО «АИЖК», утраты или повреждения объекта ипотеки либо наступления иных событий, способных повлиять на надлежащее исполнение заемщиком своих обязательств (далее - дефолт закладной) обеспечивать, в том числе за счет собственных средств, ежемесячные аннуитетные платежи в течение 6 (шести) месяцев с даты наступления дефолта закладной, 7) по требованию ОАО «АИЖК» осуществлять в течение 15 дней с даты получения от ОАО «АИЖК» «Требования об обратном приобретении закладных» замену или обратное приобретение переданных ОАО «АИЖК» дефолтных закладных, Региональный оператор вправе в любое время, в том числе в течение 6 месяцев обратиться к ОАО «АИЖК» с требованием о продаже дефолтной закладной, 8) конкретный порядок взаимодействия ОАО «АИЖК» и Фонда определяется отдельным соглашением, заключаемым в рамках Соглашения №52/рс-24-03.

ОАО «АИЖК», в соответствии с п.п. 2.3 п.2 Соглашения №52/рс-24-03, принимает на себя следующие обязательства: 1) выработать стандарты, процедуры и требования, предъявляемые к различным участникам процесса ипотечного кредитования, 2) содействовать разработке и формированию нормативно - правовой базы, способствующей становлению и развитию системы ипотечного кредитования на территории Красноярского края, 3) при заключении договоров (соглашений) в сфере ипотечного кредитования между ОАО «АИЖК», Фондом участниками региональной ипотечной программы и Советом администрации Красноярского края предоставить через Фонд участникам региональной программы, разработанные ОАО «АИЖК», необходимые инструктивные и методические материалы, отражающие стандарты, процедуры и требования, предъявляемые ко всему процессу ипотечного кредитования, 4) при условии соблюдения Соглашения №52/рс-24-03, требований и стандартов ОАО «АИЖК» осуществлять на постоянной основе рефинансирование Фонда путем приобретения прав по удостоверяемым закладными денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой жилого помещения, в объеме, определяемом договором купли-продажи закладных, заключаемом между ОАО «АИЖК» и Фондом, 5) обеспечить организацию обучения персонала Фонда и других участников региональной ипотечной программы по программе ипотечного кредитования.

В соответствии с Соглашением №46 ОС-24-03 Фонд и ОАО «АИЖК» осуществляют долгосрочное сотрудничество в целях создания и развития рынка долгосрочного жилищного ипотечного кредитования, включая ипотечные кредиты (займы), на территории, входящей в состав субъекта Российской Федерации - города Красноярска с использованием, в том числе, предоставленной законодательством Российской Федерации возможности удостоверения закладной прав её законного владельца на получение исполнения по обеспеченному ипотекой денежному обязательству и право залога на жилое

помещение, обремененное ипотекой.

Соглашением №46 ОС-24-03 предусматривает меры по осуществлению совместных действий ОАО «АИЖК» и Фонда по: внедрению надежных стандартов и процедур предоставления и обслуживания ипотечных кредитов; привлечению долгосрочных финансовых ресурсов в жилищную сферу, в том числе через механизм вторичного рынка ипотечных кредитов.

Порядок взаимодействия Фонда и ОАО «АИЖК» при осуществлении купли-продажи закладных, поставляемых Фондом и приобретаемых ОАО «АИЖК», с параметрами, соответствующими: 1) стандартам ОАО «АИЖК», действующим на дату заключения конкретного договора купли-продажи закладных с отсрочкой поставки; 2) специальным условиям рефинансирования, определяемым при заключении конкретной сделки купли-продажи закладных, а также порядка обратной передачи закладных от ОАО «АИЖК» к Фонду в случае выявления событий, указанных в стандартах ОАО «АИЖК», определен Соглашением №ДИ-00095.

В соответствии с п. п. 3.1.2 п. 3 Соглашения №ДИ-00095 при подготовке к заключению договора поставки Фонд обязан предоставить ОАО «АИЖК» информацию путем направления в адрес ОАО «АИЖК» письменного уведомления о регионах, в которых он планирует осуществлять деятельность в рамках Соглашения №ДИ-00095, о партнерах, требующих обязательного согласования с ОАО «АИЖК» в соответствии со стандартами ОАО «АИЖК», в конкретном регионе которых он планирует включить в свою инфраструктуру в целях дальнейшего сотрудничества в рамках вышеназванного соглашения.

Подпунктом 3.3 пункта 3 Соглашения №ДИ-00095 предусмотрено, что ОАО «АИЖК» обязано согласовывать список регионов и партнеров Фонда и изменения к нему путем подписания уведомления, либо направлять Фонду мотивированный отказ в согласовании такого списка.

Согласно п.п. 5.9.1 Соглашения №ДИ-00095 Фонд обязан не позднее, чем в третий рабочий день до запланированной в текущем графике даты поставки, направить в ОАО «АИЖК» одновременно следующие документы: а) предложение о приобретении закладных с одновременным присоединением сканированного подписанного документа; б) информацию по кредитному делу по каждому делу; в) копии документов из кредитных дел по закладным; г) копии сканированных заключений аккредитованных ОАО «АИЖК» экспертов о соответствии закладных требованиям стандартов и законодательству Российской Федерации. ОАО «АИЖК» вправе ввести обязательное наличие заключение эксперта на момент предложения к рефинансированию, указав это как специальное условие рефинансирования в договоре поставки.

Приложением №6 к Соглашению №ДИ-00095 определен перечень документов по выкупаемым ОАО «АИЖК» закладным, передаваемых Фондом в депозитарий, в который в частности входит оригинал отчета об оценке рыночной стоимости предмета ипотеки, составленного независимым оценщиком.

В соответствии со стандартами процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов), введенными в действие Приказом Генерального директора ОАО «АИЖК» № 41-од от 18 апреля 2008 года (с



изменениями от 12 мая 2008 года №46-од, 23 июля 2008 года №62-од, 11 августа 2008 года № 93-од, 18 сентября 2008 года 110-од, 28 октября 2008 года 120-од, 28 октября 2008 года №121-од, 03 декабря 2008 года №141-од, 15 мая 2009 года №80-од, 04 июня 2010 года № 103-од, 10 июня 2010 года № 113-од) (далее - Стандарты) под Оценщиком понимается физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков, осуществляющее оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, либо на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и Стандартов, а под Оценочной компанией - юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности Стандартов, и оказывающее услуги по оценке недвижимого имущества.

Пунктом 2.9 Стандартов оценщики подлежат обязательному согласованию с ОАО «АИЖК» в установленном порядке. Общими обязательными требованиями к Оценщику являются: членство в саморегулируемой организации оценщиков, включенной в единый государственный реестр, подтверждаемое свидетельством; наличие полиса (договора) добровольного страхования гражданской ответственности Оценщика; лимит минимальной суммы покрытия (ответственности) по одному страховому случаю - не менее 3 000 000 (три миллиона) рублей; отсутствие франшизы в полисе (договоре) страхования гражданской ответственности Оценщика; опыт проведения оценки объектов жилой недвижимости и земельных участков не менее шести месяцев. Наличие государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным требованием к Оценщику, осуществляющему оценочную деятельность самостоятельно.

Подпунктом 2.9.4. Стандартов предусмотрено, что обязательными требованиями к Оценочной компании являются: наличие в штате не менее двух Оценщиков; наличие полиса (договора) добровольного страхования гражданской ответственности Оценочной компании; лимит минимальной суммы покрытия (ответственности) по одному страховому случаю - не менее 3 000 000 (Три миллиона) рублей; отсутствие франшизы в полисе (договоре) страхования гражданской ответственности Оценочной компании; осуществление деятельности в сфере оценки объектов жилой недвижимости и земельных участков не менее двух лет.

Согласно пункту 3.13. Стандартов стоимость предмета ипотеки подтверждается отчетом об оценке недвижимого имущества, удовлетворяющим следующим условиям: отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями, установленными настоящими Стандартами; отчет об оценке составлен Оценщиками, из числа указанных в списке согласованных оценщиков на сайте ОАО «АИЖК» на дату составления отчета об оценке; отчет об оценке подтверждает величину рыночной стоимости недвижимого имущества, обременяемого (обремененного) ипотекой, и содержит эти сведения на дату по состоянию не ранее, чем за шесть месяцев от даты проведения оценки до даты выдачи закладной первоначальному залогодержателю органом, осуществившим

государственную регистрацию прав.

Стоимость предмета ипотеки должна подтверждаться отчетом об оценке, произведенной Оценщиком. Оценщик, отчет об оценке и порядок оценки предмета ипотеки должен соответствовать требованиям действующего законодательства об оценочной деятельности и Стандартов (п. 5.12 Стандартов).

20 января 2009 года в адрес Фонда для аккредитации, в качестве Оценщика обратилось (исх. №209-АК) ООО «ИнвестОценкаАудит».

ООО «ИнвестОценкаАудит» 27.11.2007 зарегистрировано в едином государственном реестре юридических лиц (далее- ЕГРЮЛ) за основным государственным регистрационным номером 1072468018270. В соответствии с Уставом (новая редакция), утвержденным решением общего собрания участников №1 от 29.12.2009, является юридическим лицом и свою деятельность организует на основании Устава и действующего законодательства. Целью создания ООО «ИнвестОценкаАудит», является получение прибыли и насыщение рынка товарами и услугами, одним из предметов (видов) деятельности предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом. Согласно штатному расписанию, утвержденному приказом №10Т от 01.02.2010, имеет в штате пять оценщиков, в частности <...> (генеральный директор), имеющего диплом о профессиональной переподготовке серия ПП №480091 по программе «Оценка предприятия (бизнеса)» Красноярской государственной академии цветных металлов и золота от 22.07.2002, являющегося членом саморегулируемой организации оценщиков – некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» (регистрационный номер <...> ), <...> - диплом о профессиональной переподготовке серия ПП №481025 по программе «Оценка предприятия (бизнеса)» Красноярской государственной академии цветных металлов и золота от 03.12.2004, являющегося членом саморегулируемой организации оценщиков – некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь» (регистрационный номер <...> ). Страхование ответственности ООО «ИнвестОценкаАудит» застрахована открытым страховым акционерным обществом «Россия» (страховой полис: №472/10/10/241 – страховая сумма 3 000 000 руб.).

1 февраля 2010 года Фонд уведомил ООО «ИнвестОценкаАудит» о том, что последний сотрудничает с достаточным количеством оценочных компаний, необходимых для осуществления деятельности в рамках реализации федеральной программы ипотечного кредитования. Увеличение списка партнеров по оценке объектов недвижимого имущества в настоящее время не актуально, а также сообщил, что Фонд не осуществляет аккредитацию оценочных компаний, а работает с оценочными компаниями, аккредитованными в ОАО «АИЖК» и, что аккредитацию в ОАО «АИЖК» можно получить через официального партнера ОАО «АИЖК» в Красноярском крае в случае заинтересованности последнего в сотрудничестве.

В марте 2010 года в адрес Фонда для аккредитации, в качестве Оценщика обратилось ООО «Альянс-Оценка». На названное обращение Фонд сообщил (исх. №1029 от 14.04.2010), что последний сотрудничает с достаточным количеством оценочных компаний, необходимых для осуществления деятельности в рамках реализации федеральной программы ипотечного жилищного кредитования. Увеличение списка партнеров по оценке объектов недвижимого имущества в

настоящее время не актуально и, что аккредитацию в ОАО «АИЖК» можно получить через официального партнера ОАО «АИЖК» в Красноярском крае в случае заинтересованности последнего в сотрудничестве.

ООО «Альянс-Оценка» 19.01.2005 зарегистрировано в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1052465002171. В соответствии с Уставом (новая редакция), утвержденным протоколом №3 общего собрания Участников от 20.07.2009, является юридическим лицом и свою деятельность организует на основании Устава и действующего законодательства. Целью создания ООО «Альянс-Оценка», является расширение рынка товаров и услуг, а также извлечение прибыли, а одним из предметом (видов) деятельности предоставление услуг в сфере оценочной деятельности, состоит в членстве некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (свидетельство о членстве №533 от 06.12.2005). Имеет в штате двух оценщиков: <...>, являющегося членом саморегулируемой организации оценщиков – некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» (регистрационный номер <...>), <...>, являющегося членом саморегулируемой организации оценщиков – некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» (регистрационный номер <...>). Страховая ответственность ООО «Альянс-оценка» застрахована открытым страховым акционерным обществом «Россия» (страховой полис: №472/10/50/241 – страховая сумма 3 000 000 руб.), а страховая ответственность оценщиков при осуществлении оценочной деятельности также застрахована открытым страховым акционерным обществом «Россия» (страховые полисы: №472/10/51/241, №472/10/52/241- страховая сумма 3 000 000 руб.)

Из представленной ООО «Альянс-Оценка» информации (б/н от 05.04.2011, вх. №5321 от 05.04.2011) следует, что в период 2010-2011 в адрес ООО «Альянс-оценка» неоднократно обращались агентства недвижимости: общество с ограниченной ответственностью «Акрополь», общество с ограниченной ответственностью «Берегиня», общество с ограниченной ответственностью «Регион», общество с ограниченной ответственностью «Гранта», с предложением провести оценку квартир, приобретаемых клиентами вышеназванных агентств недвижимости по программам ОАО «АИЖК». На все обращение ООО «Альянс-оценка» отвечало вынужденным отказом по причине того, что Фондом не принимаются отчеты неаккредитованных при ОАО «АИЖК» оценочных компаний. На самостоятельные обращения агентств недвижимости в Фонд о возможности предоставления отчета, изготовленного ООО «Альянс-оценка», сотрудниками Фонда разъяснялось, что последний работает только с аккредитованными оценщиками ОАО «АИЖК», список которых приведен на официальном сайте Агентства.

8 сентября 2010 года в адрес Фонда для аккредитации, в качестве Оценщика обратилось (исх. №4) закрытое акционерное общество «Красноярский исследовательский центр по оценке и управлению активами» (далее - ЗАО «Красноярский исследовательский центр»).

Рассмотрев обращение о сотрудничестве, Фонд сообщил (исх. №2450) ЗАО «Красноярский исследовательский центр», что в настоящее время последний сотрудничает с достаточным количеством оценочных компаний, необходимых для осуществления деятельности в рамках реализации федеральной программы

ипотечного жилищного кредитования. Увеличение списка партнеров по оценке объектов недвижимого имущества в настоящее время не актуально и, что аккредитацию в ОАО «АИЖК» можно получить через официального партнера ОАО «АИЖК» в Красноярском крае в случае заинтересованности последнего в сотрудничестве.

ИП Макаров 23.07.2008 зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за основным государственным регистрационным номером 308246807900170, имеет диплом о профессиональной переподготовке ПП №323382 от 16.09.2003 по программе «оценка стоимости предприятия «бизнеса») Института профессиональной оценки Основным видом экономической деятельности ИП Макарова, является консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления, дополнительным видом деятельности предоставление прочих услуг (выписка из ЕГРИП от 16.02.2011 №1508В/2011), согласно свидетельству о членстве в саморегулируемой организации оценщиков включен в реестр членов некоммерческого партнерства «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» 19.12.2007, регистрационный №0006. Страхование ответственности ИП Макарова при осуществлении оценочной деятельности застраховано открытым страховым акционерным обществом «Россия» (полис №472/11/04/241- страховая сумма 3 000 000 руб.).

Сведений подтверждающих обращение ИП Макарова в адрес ОАО «АИЖК», Фонда для аккредитации, в качестве Оценщика в материалы дела не представлено.

Согласно списку, представленному инспекции Красноярского УФАС России в рамках реализации федеральной программы ипотечного жилищного кредитования с Фондом работают следующие оценочные компании, аккредитованные ОАО «АИЖК» на территории Красноярского края: ООО «Аудит - центр» г.Красноярск, ЗАО «Красноярское ипотечное агентство» г.Красноярск, ООО «Статус» г. Назарово и ИП Шаробаев г.Лесосибирск.

ЗАО «Красноярское ипотечное агентство» 12.04.2004 зарегистрировано в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1042401785645. В соответствии с Уставом, является юридическим лицом и свою деятельность организует на основании Устава и действующего законодательства. Целями создания ЗАО «Красноярское ипотечное агентство» является расширение рынка товаров и услуг, а также извлечение прибыли (п.2.1 Устава), а предметом деятельности: концентрация финансовых средств и прочих ресурсов, предназначенных для жилищного строительства, за счет различных источников; развитие жилищного строительства за счет получаемых средств; выпуск ипотечных облигаций и других ценных бумаг; стимулирование внедрения на предприятиях Красноярского края новой техники, оборудования для производства строительных материалов, новых строительных и прочих технологий; развитие жилищного строительства за счет полученных ресурсов, в том числе на основе механизмов ипотечного кредитования; развитие жилищного строительства на основе механизмов ипотечного кредитования на территории Красноярского края; создание организационных структур для реализации ипотечных программ; выдача ипотечных займов и кредитов, выкуп и реализация залоговых; развитие конкуренции в сфере жилищного строительства. Имеет в штате двух оценщиков: <... > (трудовой договор (срочный) №66 от 01.10.2008), диплом о профессиональной

переподготовке серия ПП-1 №216923 по программе «Оценка предприятия (бизнеса)» Сибирского Федерального университета от 11.06.2009, являющегося членом саморегулируемой организации оценщиков – общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (регистрационный номер <...> ), <...> (трудовой договор №41 от 02.02.2007), свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» ФГОУ ВПО «Сибирский федеральный университет», являющуюся членом саморегулируемой организации оценщиков – общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (регистрационный номер <...> ). Страховая ответственность ЗАО «Красноярское ипотечное агентство» застрахована открытым акционерным обществом «Военно-страховая компания» (страховой полис: №10750В4000034 – страховая сумма 3 000 000 руб.), а страховая ответственность оценщиков при осуществлении оценочной деятельности также застрахована открытым акционерным обществом «Военно-страховая компания» (страховые полисы: №10750В4000036, №10750В4000035- страховая сумма 3 000 000 руб.).

ООО «Аудит –центр» зарегистрировано в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1022402670256. В соответствии с Уставом (новая редакция), утвержденным решением учредительного собрания от 30.01.2001 протокол №2, является юридическим лицом. Целью создания ООО «Аудит-центр», является извлечение прибыли, а одним из видов деятельности проведение оценки недвижимого имущества. Имеет в штате двух оценщиков: <...> (трудовой договор от 01.07.2008), являющегося членом саморегулируемой организации оценщиков – некоммерческое партнерство саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь» (регистрационный номер <...> ), <...> (Приказ о переводе работника на другую работу №42 от 01.12.2005), являющуюся членом саморегулируемой организации оценщиков – некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов –оценщиков «СМА» (регистрационный номер <...> ). Страховая ответственность оценщиков ООО «Аудит- центр» застрахована закрытым акционерным обществом «Надежда» (договоры: №104131898 от 13.05.2010 – страховая сумма 3 000 000 руб.; №104132423 от 24.06.2010 – страховая сумма 3 000 000 руб.).

1 июня 2009 года между Фондом и ООО «Аудит-центр» заключено соглашение о сотрудничестве с оценочными компаниями (далее- Соглашение №1 от 01.06.2009), в соответствии с которым общество обеспечивает проведение оценки стоимости имущества, предоставляемого в обеспечение ипотечных кредитов, с привлечением оценщиков, рекомендованных ООО «Аудит-центр» для работы по программе ОАО «АИЖК» и Регионального оператора (Фонда). Пунктами 5.1-5.3 Соглашения от 01.06.2009 предусмотрено, что последнее вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует в течение одного года, если в течение 30 (тридцати) дней до истечения срока действия соглашения ни одна из сторон не уведомит другую о прекращении его действия, соглашение считается автоматически продленным на тот же срок на прежних условиях, а также, что каждая из сторон вправе досрочно прекратить исполнение обязанностей по соглашению, письменно уведомив об этом контрагентов не менее чем за 30 дней до предполагаемого момента прекращения исполнения обязательств по соглашению.

Сведений, подтверждающих расторжение Соглашения №1 от 01.06.2009,

ООО «Аудит - центр» представлено не было.

Вместе с тем, согласно информации, представленной ООО «Аудит-центр» (б/н от 04.05.2011, вх. №7638 от 04.05.2011), какая-либо переписка последнего с Фондом и Агентством у ООО «Аудит-центр» отсутствует, поскольку никогда не велась.

ООО «Статус» зарегистрировано в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1052456001575. В соответствии с Уставом (новая редакция), утвержденным решением единственного учредителя общества №1 от 21.12.2009, является юридическим лицом. Основным видом деятельности ООО «Статус» являются научные исследования и разработки в области естественных и технических наук, а одним из дополнительных видов деятельности - проведение оценки имущества. Имеет в штате трех оценщиков: <...>, являющегося членом саморегулируемой организации оценщиков – некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов –оценщиков «СМАО» (регистрационный номер <...> ), <...> , являющуюся членом саморегулируемой организации оценщиков – некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов –оценщиков «СМАО» (регистрационный номер <...> ), <...>, являющуюся членом саморегулируемой организации оценщиков – некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов –оценщиков «СМАО» (регистрационный номер <...> ) Страховая ответственность ООО «Статус» застрахована открытым акционерным обществом «Военно-страховая компания» (полис №10752B4000006 – страховая сумма 3 000 000 руб.), а страховая ответственность оценщиков : <...>, <...>. застрахована, также открытым акционерным обществом «Военно-страховая компания» (полисы: №10752B4000004 №10752B4000005 – страховая сумма 3 000 000 руб.); <...> открытым страховым акционерным обществом «Ингоссстрах» ( полис №433-231-034087/10 – страховая сумма 3 000 000 руб.).

29 июня 2006 года ОАО «АИЖК» сообщило (исх. №4209-НС) Фонду о том, что ООО «Статус» согласовано ОАО «АИЖК» в качестве оценщика Регионального оператора – Фонда для участия в программе ОАО «АИЖК» по долгосрочному ипотечному жилищному кредитованию.

1 июня 2009 года между Фондом и ООО «Статус» заключено соглашение о сотрудничестве с оценочными компаниями (далее- Соглашение №2 от 01.06.2009), в соответствии с которым общество обеспечивает проведение оценки стоимости имущества, предоставляемого в обеспечение ипотечных кредитов, с привлечением оценщиков, рекомендованных ООО «Статус» для работы по программе ОАО «АИЖК» и Регионального оператора (Фонда). Пунктами 5.1-5.3 Соглашения №2 от 01.06.2009 предусмотрено, что последнее вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует в течении одного года, если в течение 30 (тридцати) дней до истечения срока действия соглашения ни одна из сторон не уведомит другую о прекращении его действия, соглашение считается автоматически продленным на тот же срок на прежних условиях, а также, что каждая из сторон вправе досрочно прекратить исполнение обязанностей по соглашению, письменно уведомив об этом контрагентов не менее чем за 30 дней до предполагаемого момента прекращения исполнения обязательств по соглашению.

Сведений подтверждающих расторжение, Соглашения №2 от 01.06.2009, ООО «Статус» представлено не было.

ИП Шаробаев 09.12.2004 зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за основным государственным регистрационным номером 304244734400014. Основным видом экономической деятельности ИП Шаробаева, является предоставление прочих услуг, дополнительными видами деятельности предоставление посреднических услуг при оценке жилого и нежилого имущества (выписка из ЕГРИП от 21.12.2010 №696), согласно свидетельству о членстве в саморегулируемой организации оценщиков включен в реестр членов некоммерческого партнерства «Кадастр – оценка» 15.02.2010, регистрационный №00155. Страхование ответственности ИП Шаробаева при осуществлении оценочной деятельности застраховано открытым акционерным обществом «АльфаСтрахование» (полис №87059/776/00569/0-страховая сумма 3 000 000 руб.).

24 октября 2007 года ОАО «АИЖК» сообщило (исх. №16726-ЛВ) Фонду о том, что ИП Шаробаев, на основании обращения Фонда (исх. №1126 от 03.09.2007) «об аккредитации», согласован ОАО «АИЖК» в качестве оценщика Регионального оператора – Фонда для участия в программе ОАО «АИЖК» по долгосрочному ипотечному жилищному кредитованию.

**Исследовав материалы дела №22-11-11 Комиссия по рассмотрению дела пришла к следующим выводам.**

Правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей определены ФЗ «Об оценочной деятельности».

В соответствии со статьей 12 ФЗ «Об оценочной деятельности» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены указанным Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Обязательный характер величины стоимости объекта оценки, установленной независимым оценщиком, предусмотрен, в частности, частью 2 статьи 3 Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее- ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»).

Так, в соответствии частью 2 статьи 3 ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», требования по обеспеченным ипотекой обязательствам могут входить в состав ипотечного покрытия только в случае их соответствия, в частности, условию о том, что основная сумма долга по обеспеченному ипотекой обязательству по каждому договору или закладной не должна превышать семидесяти процентов определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки.

Таким образом, выдача займов, в том числе ипотечных, которые выдает в частности Фонд, возможно только после определения независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки.

Согласно статье 15 ФЗ «Об оценочной деятельности» оценщик обязан: быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков; соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является; соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков (далее - правила деловой и профессиональной этики), членом которой он является, а также уплачивать взносы, установленные такой саморегулируемой организацией оценщиков; сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки; обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки; представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков; представлять саморегулируемой организации оценщиков информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в том числе информацию о соответствии такого юридического лица условиям, установленным статьей 15.1 ФЗ «Об оценочной деятельности», а также сведения о любых изменениях этой информации; представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании; не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации; в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию; по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

Статьей 15.1 ФЗ «Об оценочной деятельности» предусмотрено, что юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано:

- иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 указанного Федерального закона;
- обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;
- сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
- предоставлять по требованию заказчика договор обязательного страхования ответственности оценщика, заключенный в соответствии со статьей 24.7 указанного Федерального закона;
- не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе



проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

-предоставлять саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, составляющей коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной конфиденциальной информации;

-в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию.

Как установлено выше, оценочные компании ООО «Аудит - центр», ЗАО «Красноярское ипотечное агентство», ООО «Статус» и ИП Шаробаев, как и заинтересованные лица (ИП Макаров, ООО «ИнвестОценкаАудит», ООО «Альянс-Оценка»), отвечают требованиям, установленным ФЗ «Об оценочной деятельности».

Согласно статье 18 ФЗ «Об оценочной деятельности» государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков в части надзора и нормативно-правового регулирования осуществляется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством Российской Федерации (далее - уполномоченные федеральные органы).

Регулирование оценочной деятельности осуществляется Национальным советом по оценочной деятельности в части разработки федеральных стандартов оценки, саморегулируемыми организациями оценщиков - в части разработки и утверждения стандартов и правил оценочной деятельности. Контроль за осуществлением членами саморегулируемой организации оценщиков оценочной деятельности осуществляется этими организациями.

Комиссия обращает особое внимание на то, что отчеты оценочных организаций, являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и отвечающих требованиям, предусмотренным ФЗ «Об оценочной деятельности», регулирующим деятельность оценочных организаций, не могут быть не приняты Фондом и ОАО «АИЖК» только по причине отсутствия согласования вышеназванных организаций ОАО «АИЖК».

При этом требования, связанные с наличием согласования не предусмотрены действующим законодательством, а оценочные организации, согласованные ОАО «АИЖК», получают дополнительные преимущества, в связи с тем обстоятельством, что отчеты об оценке указанных оценочных компаний принимаются Фондом и ОАО «АИЖК» в безоговорочном порядке, в то время как отчеты об оценке, не согласованных оценочных компаний, согласно Стандартам, не принимаются вообще.

Комиссия отмечает, что положение о необходимости согласования оценочных компаний с ОАО «АИЖК», свидетельствует, что между Фондом, ОАО «АИЖК» и оценочными компаниями: ООО «Аудит - центр», ЗАО «Красноярское ипотечное

агентство», ООО «Статус» и ИП Шаробаев существуют соглашения, в результате реализации которых предоставлены необоснованные преимущества оценочным компаниям - ООО «Аудит- центр», ЗАО «Красноярское ипотечное агентство», ООО «Статус» и ИП Шаробаев. Оценочные организации, с которыми отсутствуют подобные соглашения (не включенные в список согласованных ОАО «АИЖК»), не могут, действуя в рамках действующего законодательства Российской Федерации и являясь членами саморегулируемой оценочной организации, участвовать в конкурентной борьбе за потребителя услуги по оценке имущества, являющегося предметом ипотеки.

Комиссия делает вывод о том, что согласование оценочных компаний с ОАО «АИЖК» носит формальный характер, поскольку сведения, подтверждающие фактическую проверку согласованного оценщика ОАО «АИЖК» представлено не было, как и критериев по которым последний считает возможным согласовать оценочную компанию, что свидетельствует о разделе товарного рынка по составу продавцов. Более того, из информации представленной ООО «Аудит-центр» (б/н от 04.05.2011, вх. №7638 от 04.05.2011) следует, что между последним, как с Фондом, так и с Агентством отсутствует какая-либо переписка, данные обстоятельства, по мнению Комиссии, подтверждают сделанный выше вывод о формальности согласования и отсутствии критериев оценки партнера (оценочной компании) и, как следствие несостоятельность довода Фонда и ОАО «АИЖК», что согласование направлено на обеспечение высокого профессионального и организационного уровня работы юридических лиц, осуществляющих деятельность в области ипотечного жилищного кредитования и повышению качества услуг, получаемых ОАО «АИЖК» при взаимодействии с партнерами в области ипотечного жилищного кредитования.

Вместе с этим, Комиссия не может согласиться с доводом ОАО «АИЖК» о том, что согласование, прежде всего, направлено на снижение рисков, поскольку Агентством и Фондом предприняты иные меры по снижению рисков несения убытков, в том числе, Стандартами установлено, что обязательными требованиями к Оценочной компании является наличие полиса (договора) добровольного страхования гражданской ответственности Оценочной компании с лимитом минимальной суммы покрытия (ответственности) по одному страховому случаю - не менее 3 000 000 (три миллиона) рублей.

Предложение Фонда и ОАО «АИЖК» о проведении оценки стоимости имущества только согласованными оценочными компаниями заведомо исключает из процесса состязательности на рынке оценочных услуг те организации, которые не указаны в перечне компаний, указанных на сайте <http://www.ahml.ru/>, согласованных Агентством для участия в отношениях по оценке имущества, являющегося предметом ипотеки, что соответствует интересам каждого из Ответчиком и заранее известно каждому из них ввиду следующего. Фонд при выдаче займов, в частности ипотечных, а также рефинансировании (продаже) залоговых ОАО «АИЖК», обязан в соответствии со Стандартами, что корреспондируется с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», установить величину стоимости объекта оценки, которая определяется независимым оценщиком, что соответствует и интересам ОАО «АИЖК» при покупке залоговых, а согласованные ОАО «АИЖК» оценочные компании, достигая с Фондом и ОАО «АИЖК» соглашения, получают льготные условия при осуществлении предпринимательской деятельности (оценка имущества), защищены от своих конкурентов, которые не в

состоянии участвовать в конкурентной борьбе за потребителя услуги по оценке имущества, являющегося предметом ипотеки

Кроме того, в соответствии с п. 2.9, 3.13 Стандартов, Фонд может отказать клиенту в принятии отчета об оценке, изготовленного оценочной организацией, не включенной в список согласованных ОАО «АИЖК», поскольку в дальнейшем закладная не будет выкуплена ОАО «АИЖК», что может в свою очередь привести к экономически или технологически необоснованному отказу Фонда от заключения договора ипотечного кредитования, при том, что такой отказ прямо не предусмотрен федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется поддержка конкуренции. Данная конституционная гарантия реализована в законодательстве о конкуренции.

В соответствии со статьёй 3 ФЗ «О защите конкуренции» настоящий Федеральный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренцией.

Согласно пункту 7 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке

В силу пунктов 3, 4, 8 части 1 статьи 11 ФЗ «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 разделу товарного рынка по составу продавцов, к экономически или технологически не обоснованному отказу от заключения договоров с определенными продавцами либо покупателями (заказчиками), если такой отказ прямо не предусмотрен федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации; созданию препятствий доступу на товарный рынок хозяйствующим субъектам; разделу товарного рынка по составу продавцов.

Под соглашением согласно п. 18 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции» понимается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

По мнению Комиссии, согласие Фонда осуществлять свою деятельность в соответствии с требованиями п.2.9 и п. 3.13 Стандартов, а также включение Агентством ООО «Аудит- центр», ЗАО «Красноярское ипотечное агентство», ООО «Статус» и ИП Шаробаева в список согласованных оценщиков (опубликован на сайте Агентства <http://www.ahml.ru/n>), тех организаций, чьи отчеты исключительно будут приниматься Фондом и ОАО «АИЖК», свидетельствует о достижении между Ответчиками антиконкурентного соглашения.

Учитывая вышеизложенное, Комиссии пришла к выводу, что действия ОАО

«АИЖК», Фонда и оценочных компаний: ООО «Аудит- центр», ЗАО «Красноярское ипотечное агентство», ООО «Статус» и ИП Шаробаева в части достижения соглашения, которое может привести к экономически и технологически не обоснованному отказу от заключения договоров с определенными покупателем при том, что такой отказ прямо не предусмотрен федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, а также к созданию препятствий доступу на товарный рынок оказания услуг по оценке имущества, являющегося предметом ипотеки и разделу вышеназванного рынка по составу продавцов.

В связи с тем, что на момент принятия решения достигнутое между ответчиками соглашение, которое может привести к экономически и технологически не обоснованному отказу от заключения договоров с определенными покупателем при том, что такой отказ прямо не предусмотрен федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, а также к созданию препятствий доступу на товарный рынок услуг по оценке имущества, являющегося предметом ипотеки и разделу вышеназванного рынка по составу продавцов, существует, Комиссия на основании п.п. «а» п. 2 части 1 статьи 23 ФЗ «О защите конкуренции», считает необходимым выдать ОАО «АИЖК», Фонду обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на прекращение ограничивающих конкуренцию соглашений и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции. Вместе с этим, учитывая то обстоятельство, что инициаторами достигнутого между ответчиками соглашения, являются ОАО «АИЖК» и Фонд, Комиссия приходит к выводу о нецелесообразности выдачи обязательного для исполнения предписания ООО «Аудит- центр», ЗАО «Красноярское ипотечное агентство», ООО «Статус» и ИП Шаробаева.

Кроме всего, заключение хозяйствующим субъектом недопустимого в соответствии с антимонопольным [законодательством](#) Российской Федерации соглашения, а равно участие в нем или осуществление хозяйствующим субъектом недопустимых в соответствии с антимонопольным [законодательством](#) Российской Федерации согласованных действий образует состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 14.32 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

При указанных обстоятельствах, руководствуясь статьями 8, 11, 23, 39, 41, 49, 50 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать ОАО «АИЖК», Фонд и оценочные компании: ООО «Аудит- центр», ЗАО «Красноярское ипотечное агентство», ООО «Статус» и ИП Шаробаева нарушившими пунктов 3,4, 8 части 1 статьи 11 ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать ОАО «АИЖК», Фонду обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на прекращение ограничивающих конкуренцию соглашений и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, с этой целью ОАО «АИЖК» и Фонду надлежит: исключить прием отчетов об оценке имущества, являющегося предметом ипотеки, изготовленных только согласованными ОАО «АИЖК» оценочными организациями; принимать отчеты об оценке имущества, являющегося предметом ипотеки, изготовленные оценочными организациями, отвечающими требованиям действующего законодательства Российской Федерации (ФЗ «Об оценочной деятельности», ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»), предъявляемым к последним.

3. Передать копии материалов дела №22-11-11 уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении в отношении ОАО «АИЖК», Фонда, и оценочных компаний: ООО «Аудит- центр», ЗАО «Красноярское ипотечное агентство», ООО «Статус» и ИП Шаробаев, а также виновных должностных лиц ОАО «АИЖК», Фонда, и оценочных компаний: ООО «Аудит- центр», ЗАО «Красноярское ипотечное агентство», ООО «Статус» дел об административных правонарушениях, ответственность за совершение которых предусмотрена ч.1 ст. 14.32 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Красноярского края в течение трех месяцев с момента вынесения решения.

Председатель Комиссии

Е.А. Лужбин

Члены Комиссии

О.С. Муковозчик

Е.В. Капсудин

Красноярский краевой фонд  
жилищного строительства

пр.Красноярский рабочий, 126,  
г.Красноярск, 660095

ОАО «Агентство по ипотечному  
жилищному кредитованию»

ПРЕДПИСАНИЕ №22-11-11

31 мая 2011 года  
Красноярск

г.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Лужбин Е.Л., заместитель руководителя управления; члены Комиссии – Капсудин Е.В., старший государственный инспектор отдела естественных монополий; Муковозчик О.С., ведущий специалист- эксперт отдела информатизации и контроля рекламы 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 от 31 мая 2011 года по делу № 22-11-11 о нарушении Красноярским краевым фондом жилищного строительства (660049, г.Красноярск, ул. Карла Маркса, 78; 660095, г.Красноярск, пр.Красноярский рабочий, 126) (далее – Фонд), открытым акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (117418, г.Москва, ул. Новочерёмушкинская, 69 «Б») (далее- ОАО «АИЖК»), обществом с ограниченной ответственностью консультационная компания «Аудит - центр» (660095, г.Красноярск, пр.Красноярский рабочий, 126, офис 811), закрытым акционерным обществом «Красноярское ипотечное агентство» (660049, г.Красноярск, ул. Ленина, 79 «А»), обществом с ограниченной ответственностью «Статус» (Красноярский край, г.Назарово, ул. Арбузова, 86/1) и индивидуальным предпринимателем Шаробаевым Максимом Юрьевичем (662543, Красноярский край, г.Лесосибирск, ул. Привокзальная, 9-67) пунктов 3, 4, 8 части 1 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Фонду, ОАО «АИЖК» совершить действия, направленные на прекращение ограничивающих конкуренцию соглашений и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, с этой целью ОАО «АИЖК» и Фонду надлежит:

1. Исключить прием отчетов об оценке имущества, являющегося предметом ипотеки, изготовленных только согласованными ОАО «АИЖК» оценочными организациями;

2. Принимать отчеты об оценке имущества, являющегося предметом ипотеки, изготовленные оценочными организациями, отвечающими требованиям действующего законодательства Российской Федерации (Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»), предъявляемым к последним.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд Красноярского края в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.1 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

Председатель Комиссии

**Е.А.  
Лужбин**

О. С. Муковозчик

Члены Комиссии

Е.В. Капсудин

- [8.doc](#)