

Резолютивная часть решения оглашена 14 декабря 2011 г.
В полном объеме решение изготовлено 27 декабря 2011 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрела дело № 74 по признакам нарушения открытым акционерным обществом «Курганская ипотечно-жилищная корпорация» (место нахождения: г.Курган, ул.Ленина, д.5) части 1 статьи 10 Федерального Закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

Установила:

В соответствии с частью 2 статьи 39 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции) основанием для возбуждения дела № 74 о нарушении антимонопольного законодательства явилось обнаружение Управлением Федеральной антимонопольной службы по Курганской области (далее по тексту - Курганское УФАС России) признаков нарушения открытым акционерным обществом «Курганская ипотечно-жилищная корпорация» (далее по тексту: ОАО «КИЖК») части 1 статьи 10 Федерального Закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в результате проведения проверки соблюдения ОАО «КИЖК» антимонопольного законодательства.

1 декабря 2003 года между ОАО «КИЖК» и открытым акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее по тексту — ОАО «АИЖК») заключено соглашение о сотрудничестве (далее по тексту — Соглашение о сотрудничестве с региональным оператором). Согласно п.1.1 дополнительного соглашения к Соглашению о сотрудничестве с региональным оператором от 12 октября 2007 года предметом данного соглашения является долгосрочное сотрудничество в целях создания и развития рынка долгосрочного жилищного ипотечного кредитования, включая ипотечные кредиты (займы) на территории Российской Федерации 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, обременённое ипотекой.

В соответствии с п.1.2. дополнительного соглашения к Соглашению о сотрудничестве с региональным оператором от 12 октября 2007 года при осуществлении региональным оператором (ОАО «КИЖК»), а также кредитными и иными организациями операций ипотечного кредитования по стандартам с применением закладных и последующего приобретения закладных региональным оператором, агентство (ОАО «АИЖК») выкупает у регионального оператора эти закладные на условиях и в порядке, предусмотренных данным соглашением путём заключения сделки в простой письменной форме — заключения договора купли-продажи закладных.

Согласно п. 1.5 дополнительного соглашения к Соглашению о сотрудничестве с региональным оператором от 12 октября 2007 года агентство выплачивает региональному оператору за оказанные услуги суммарную комиссию в размере и порядке, определяемом в договоре об оказании услуг.

Пунктом 3.1 дополнительного соглашения к Соглашению о сотрудничестве с региональным оператором от 12 октября 2007 года предусмотрено, что агентство и региональный оператор несут взаимную ответственность за невыполнение

принятых на себя обязательств по поставке, выкупу и обслуживанию закладных на условиях и в порядке, определяемом договором купли-продажи закладных и договором об оказании услуг.

5 января 2004 года между Правительством Курганской области, ОАО «Курганская ипотечно-жилищная корпорация» и ОАО «Сбербанк России» заключен договор о сотрудничестве № 3. В соответствии с п.1.1. дополнительного соглашения к договору о сотрудничестве № 3 от 12 мая 2008 г. предметом договора является осуществление ипотечного кредитования различных категорий граждан на приобретение/строительство (инвестирование строительства) под залог (ипотеку) приобретаемого/строящегося жилья на территории Курганской области на условиях, определенных кредитными программами Сбербанка России в целях обеспечения областной целевой программы «Развитие ипотечного жилищного кредитования в Курганской области на 2004 — 2010 гг. и на перспективу до 2015 г.», утвержденной постановлением Курганской областной Думы за № 25/19 от 23 сентября 2003 года.

В соответствии с п.1.1. договоров займа №№ 654-2010, 656-2010, 604/Н-2010, 650-2010, 647-2010, 653-2010, 641-2010, 659-2010, 676-2010, 664/Н-2010, 621-2010, 660-2010, 628-2010, 619-2010, 585-2010, 640-2010, 613-2010, 625-2010, 657-2010, 620-2010, 655-2010, 651-2010, 605-2010, 636-2010, 658-2010, 674-2010, 678-2010, 673-2010, 661-2010, 671-2010, 677-2010, 601-2010, 629-2010, 624-2010, 638-2010, 633-2010, 630-2010, 643-2010, 637-2010, 644-2010, 645-2010, 632-2010, 648-2010, 634-2010, 631-2010, 642-2010, 662-2010, 626-2010, 667-2010, 639-2010, 666-2010, 672/Н-2010, 611/Н-2010, 652/Н-2010, 627/Н-2010, 663/Н-2010, 668-2010, 589/Н-2010, 666-2010, 637-2010 размер процентной ставки по кредиту зависит от того, осуществил или нет заемщик личное страхование.

Согласно пунктам 1.4.3 договоров займа №№ 327/ПС-2010, 365/ПС-2010, 367/ПС-2010, 344/ПС-2010, 373/ПС-2010, 372/ПС-2010, 363/ПС-2010, 366/ПС-2010, 362/ПС-2010, 353/ПС-2010, 282-2010 страхование рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью застрахованного лица в результате несчастного случая и/или болезни является обеспечением исполнения обязательств заемщика.

В соответствии с п.4.1.5.2 договоров займа №№ 327/ПС-2010, 365/ПС-2010, 367/ПС-2010, 344/ПС-2010, 373/ПС-2010, 372/ПС-2010, 363/ПС-2010, 366/ПС-2010, 362/ПС-2010, 353/ПС-2010, 282-2010 заемщик обязан в день заключения договора застраховать в страховой компании, согласованной с займодавцем, имущественные интересы, связанные с причинением вреда жизни и здоровью в результате несчастного случая и/или болезни (личное страхование) заемщиков в пользу займодавца до окончания срока действия договора заключив договоры страхования, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан займодавец.

Пунктом 4.1.8 договоров займа №№ 327/ПС-2010, 365/ПС-2010, 367/ПС-2010, 344/ПС-2010, 373/ПС-2010, 372/ПС-2010, 363/ПС-2010, 366/ПС-2010, 362/ПС-2010, 353/ПС-2010, 282-2010 предусмотрено, что заемщик обязуется обеспечивать страхование согласно условиям п.4.1.5.2 данных договоров в течение всего периода действия данных договоров ежегодно предоставляя займодавцу (уполномоченному займодавцем лицу), оригиналы документов, подтверждающих уплату страховой премии в течение 7 дней после её уплаты.

Согласно подпункту «а» пункта 4.4.3 договоров займа №№ 327/ПС-2010, 365/ПС-2010, 367/ПС-2010, 344/ПС-2010, 373/ПС-2010, 372/ПС-2010, 363/ПС-2010, 366/ПС-2010, 362/ПС-2010, 353/ПС-2010, 282-2010 займодавец имеет право потребовать расторжения данных договоров и возврата суммы займа, начисленных, но неуплаченных процентов за пользование займом и суммы неустойки при существенном нарушении заемщиком условий данных договоров, в том числе в случае при неисполнении или ненадлежащем исполнении заемщиком любого из

обязательств, предусмотренных данным договором, договором купли-продажи квартиры, договорами страхования, указанными в п.4.1.5 договоров.

Согласно пункту 1.4.2 договоров займа № 41-2009, 343/Н-2010, 395/Н-2010, 427-2010, 402-2010 обеспечением исполнения обязательств заемщиков по данному договору является личное страхование солидарных заемщиков, по условиям которого первым выгодопробретателем будет являться займодавец.

В соответствии с пунктом 1.5. договоров займа № 41-2009, 343/Н-2010, 395/Н-2010, 427-2010, 402-2010 договор купли-продажи квартиры, влекущий возникновение ипотеки квартиры в силу закона, договоры страхования, прилагаются к данному договору (по мере их заключения).

Пунктом 4.1.7 договоров займа № 41-2009, 343/Н-2010, 395/Н-2010, 427-2010, 402-2010 предусмотрено, что заемщики обязуются не позднее трех рабочих дней, считая со дня заключения данного договора застраховать в страховой компании за свой счет личное страхование заемщиков в пользу займодавца на срок действия данного договора, заключив договор страхования от рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью в результате несчастного случая или болезни, где в качестве первоого выгодоприобретателя будет указан займодавец. Согласно п.4.1.8 договоров займа № 41-2009, 343/Н-2010, 395/Н-2010, 427-2010, 402-2010 заемщики обязуются предоставить займодавцу в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты заключения указанных в п.4.1.7 договоров страхования, их оригиналы, соответствующие правила страхования и копии документов, подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанных договоров страхования.

Пунктом 4.1.9 договоров займа № 41-2009, 343/Н-2010, 395/Н-2010, 427-2010, 402-2010 заемщики обязуются не изменять условия договоров страхования, указанных в пункте 4.1.7 настоящего договора, без предварительного согласования с займодавцем.

В соответствии с п.4.1.12 договоров займа № 41-2009, 343/Н-2010, 395/Н-2010, 427-2010, 402-2010 заемщики обязуются не изменять в одностороннем порядке первого выгодоприобретателя в договорах страхования, указанных в п.4.1.7 данного договора, кроме случая, предусмотренного п.4.1.11 данного договора.

Согласно п.4.1.13 договоров займа № 41-2009, 343/Н-2010, 395/Н-2010, 427-2010, 402-2010 заемщики обязуются надлежащим образом исполнять обязательства, установленные в договорах страхования, указанных в п.4.1.7 данного договора, в том числе, но не ограничиваясь, производить регулярную оплату всех платежей, предусмотренных вышеуказанными договорами, не допуская просрочек и задолженностей.

Пунктом 4.4.8 договоров займа № 41-2009, 343/Н-2010, 395/Н-2010, 427-2010, 402-2010 предусмотрено право займодавца потребовать расторжения договора, досрочного возврата суммы долга при невыполнении обязательств, предусмотренных п.п 4.1.6-4.1.12 данного договора и потребовать возмещения всех убытков.

При рассмотрении дела представитель ОАО «КИЖК» пояснил, что с ноября 2010 года в договоры займа включаются альтернативные условия: заемщик может отказаться от условия страхования жизни и трудоспособности, тогда ему будет повышена процентная ставка. До указанного времени, в случае, если договоры займа предусматривали условие страхования жизни и трудоспособности, то заемщики обязаны исполнить указанную обязанность. На вопрос комиссии: « если договором займа не предусмотрена возможность отказаться от страхования, фактически имеется ли такая возможность у гражданина ?» сообщил, что такой возможности у заемщиков не имеется.

В возражениях по делу № 74 от 07.10.11 г. (далее по тексту -возражения от 07.10.11 г.) ОАО «КИЖК» пояснило, что личное страхование заемщика в рассматриваемых случаях выступает как способ обеспечения исполнения обязательств по займу. В соответствии с п.1 ст. 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором. Личное страхование заемщика не является обязательным в силу закону, однако закон не запрещает по соглашению между кредитором и должником установить такое страхование в качестве способа обеспечения обязательства по договору займа. Страхование жизни и здоровья заемщика закреплено в качестве обоснованной обеспечительной меры при ипотечном кредитовании в Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, утвержденной Постановлением Правительства РФ № 28 от 11.01.2000 г.

Федеральная антимонопольная служба (далее по тексту — ФАС России) в письме от 23.08.2011 № ИА/32217 сообщила, что в 2009 году ФАС России рассмотрено дело, возбужденное в отношении ОАО «АИЖК», в рамках которого рассмотрен вопрос об экономической целесообразности страхования жизни при ипотечном жилищном кредитовании. В рамках указанного дела в целях установления возможности осуществления первичными кредиторами ипотечного жилищного кредитования на условиях Стандартов без риска нарушить антимонопольное законодательство ОАО «АИЖК» было принято решение о введении двух кредитных продуктов: с личным страхованием заемщиков и без такового. В результате ипотечные жилищные кредиты (займы) рефинансируются ОАО «АИЖК» с установлением дополнительной надбавки к ставке рефинансирования. Таким образом, в случае, если первичный кредитор заинтересован в наличии страхования жизни заемщика, то кредитор может разработать альтернативную программу по предоставлению кредита (договора займа), предусматривающую обязательное страхование жизни заемщика. В случае отказа заемщика от программы кредитного договора со страхованием жизни, кредитор вправе пересчитать процентную ставку по кредитному договору (договору займа). Одновременно кредитор обязан информировать о возможности и условиях получения займа как со страхованием жизни заемщика, так и без него.

В соответствии с п. 3.16 договоров займа №№ 654-2010, 656-2010, 604/Н-2010, 650-2010, 647-2010, 653-2010, 641-2010, 659-2010, 676-2010, 664/Н-2010, 621-2010, 660-2010, 628-2010, 619-2010, 585-2010, 640-2010, 613-2010, 625-2010, 657-2010, 620-2010, 655-2010, 651-2010, 605-2010, 636-2010, 658-2010, 674-2010, 678-2010, 673-2010, 661-2010, 671-2010, 677-2010, 601-2010, 629-2010, 624-2010, 638-2010, 633-2010, 630-2010, 643-2010, 637-2010, 644-2010, 645-2010, 632-2010, 648-2010, 634-2010, 631-2010, 642-2010, 662-2010, 626-2010, 667-2010, 639-2010, 666-2010, 672/Н-2010, 611/Н-2010 и п. 3.4. договоров займа № 327/ПС-2010, 365/ПС-2010, 367/ПС-2010, 344/ПС-2010, 373/ПС-2010, 372/ПС-2010, 363/ПС-2010, 366/ПС-2010, 362/ПС-2010, 353/ПС-2010, 282-2010, 355/ПС-2010 досрочное полное или частичное исполнение обязательств по возврату заемщиком займа возможно в следующем порядке: заемщик направляет займодавцу заявление-обязательство о досрочном возврате займа не позднее, чем за 15 календарных дней до даты предполагаемого досрочного платежа; сумма, заявленная заемщиком в качестве досрочного возврата займа, не включает в себя суммы очередного ежемесячного платежа, просроченных платежей, процентов; сумма досрочного платежа, заявляемая заемщиком, не может быть менее 10 000 рублей; в случае, если заемщик не исполнит или ненадлежащим образом исполнит обязательство по досрочному возврату займа, предусмотренное в заявлении-

обязательстве, направленном займодавцу, заемщик уплачивают штраф в размере 1% от суммы заявленного платежа, но не менее 1 000 рублей вне зависимости от наличия вины заемщика.

П.3.4 договоров займа №№ 314-2010, 41-2009, 402-2010, 343-2010, 427-2010, 395/Н-2010 предусмотрено, что данными договорами устанавливается временной период в размере 6 (Шести) месяцев (срок моратория на досрочное погашение), считая от даты фактического предоставления займа, в течение которого заемщикам запрещено производить платежи в счет досрочного исполнения обязательств по данным договорам, за исключением случаев, когда погашение осуществляется за счет денежных средств, предоставленных органами государственной власти в виде субсидий на погашение части заёмного средства.

Согласно п.3.5. договоров займа № 314-2010, 41-2009, 402-2010, 343-2010, 427-2010, 395/Н-2010 досрочное полное или частичное исполнение обязательств разрешается заемщикам по истечении срока моратория на досрочное погашение, указанное в п.3.4. данных договоров и только в сроки, предусмотренные для осуществления ежемесячных платежей.

При этом п.п. 3.5.1-3.5.4 договоров займа № 314-2010, 41-2009, 402-2010, 343-2010, 427-2010, 395/Н-2010 предусмотрены следующие условия: досрочному исполнению обязательств со стороны заемщика предшествует письменное заявление-обязательство, направленное займодавцу о намерении осуществить досрочный возврат займа, включающее информацию о сумме и сроках досрочного платежа, при этом, дата планируемого досрочного погашения должна попадать во временной интервал, отведенный для осуществления планового платежа по займу, предусмотренный п.3.3.7 данного договора; заявление-обязательство о досрочном возврате займа должно быть направлено не позднее, чем за 15 календарных дней до даты осуществления досрочного платежа, в противном случае заемщику может быть отказано в принятии досрочного платежа; сумма, заявленная заемщиком в качестве досрочного возврата займа, не может быть менее 10 000 рублей; в случае, если заемщик не исполнит или ненадлежащим образом исполнит обязательство, предусмотренное в заявлении-обязательстве по досрочному возврату займа, на заемщика налагается штраф в размере 1% от суммы заявленного платежа, но не менее 1 000 рублей вне зависимости от наличия вины заемщика;

В возражениях от 07.10.11 г. ОАО «КИЖК» сообщило, что в соответствии с абз. 2 ч.2 ст.810 ГК РФ внесение досрочных платежей по договору процентного займа зависит от волеизъявления займодавца, а не только от желания заемщика. Займодавец при заключении договора дал своё согласие на досрочные платежи, но при условии о соблюдении заемщиком минимального размера платежа в 10000 руб. Договорами займа предусмотрен штраф, а не комиссия за неисполнение заемщиками взятого на себя обязательства по досрочному возврату займа. Штраф — это предусмотренная ст.330 ГК РФ мера ответственности за неисполнение обязательства, взятого на себя одной из сторон. При этом, размер штрафа зависит от вины заемщика в неисполнении им добровольно взятой обязанности по досрочному платежу.

В дополнениях к возражениям по делу № 74 от 8 ноября 2011 г. ОАО «КИЖК» пояснило, что у заемщиков, написавших заявление-обязательство о частичном (полном) досрочном возврате займа имеется возможность отозвать данное заявление. Для чего достаточно написать заявление без указания каких-либо причин. К данному документу приложена копия заявления <...> об отзыве заявления-обязательства.

В сопроводительном письме, поступившем в Курганское УФАС России 1 декабря

2011 года за вх.№ 6664, ОАО «КИЖК» пояснило, что в соответствии с ч.1 ст. 810 ГК РФ заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа. Согласно абз.2 ч.2 ст. 810 ГК РФ сумма займа, предоставленного под проценты, может быть возвращена досрочно с согласия займодавца. В данном письме сообщается, что закон не предъявляет каких-либо требований к содержанию согласия займодавца. По мнению ОАО «КИЖК» условия согласия определяются по усмотрению самого займодавца. Право займодавца самостоятельно определять условия своего согласия экономически обоснованно, так как, выступая равноправным участником взаимоотношений с заемщиком, займодавец, являясь коммерческой организацией, вправе определять доходность размещения денежных средств.

В указанном письме также сообщается, что условия о досрочном погашении займа сразу оговариваются сторонами при подписании договора, условия изложены в письменном виде, следовательно, заемщик не мог не знать о них. Никто не принуждал заемщика к подписанию договора на предложенных условиях, при несогласии с ним заемщик вправе либо отказаться от заключения договора либо предложить внести в них изменения. Подпись заемщика в договоре свидетельствует о согласии заемщика с предложенными ему условиями досрочного платежа.

В дополнениях к возражениям по делу № 74 от 14.12.2011 г. ОАО «КИЖК» сообщило, что 1 ноября 2011 г. вступил в силу Федеральный закон от 19.10.2011 г. № 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 809 и 210 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации». Указанным законом были внесены изменения в абз.2 п.2 ст. 810 ГК РФ согласно которых сумма займа, предоставленного под проценты гражданину-заемщику для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью, может быть возвращена заемщиком-гражданином досрочно полностью или по частям при условии уведомления об этом займодавца не менее чем за 30 дней до дня такого возврата. Договором займа может быть установлен более короткий срок уведомления займодавца о намерении заемщика возвратить денежные средства досрочно. Согласно части 2 Федеральный закон от 19.10.2011 г. № 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 809 и 210 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» действие данного закона имеет обратную силу и распространяется на правоотношения, вытекающие из договоров, заключенных до указанной даты. ОАО «КИЖК» полагает, что положения договоров займа о том, что заемщики направляют займодавцу заявление о досрочном возврате займа за 15 дней до возврата не только не противоречит законодательству, но и устанавливает более лучший для заемщика порядок досрочного возврата займа. ОАО «КИЖК» также сообщило, что положения о шестимесячном моратории на досрочное погашение займа содержащиеся в договорах займа, заключенных до 1 ноября 2010 г. прекратили своё действие с истечением срока моратория. После 1 ноября 2010 года и по настоящее время ОАО «КИЖК» и заемщики не заключают договоры займа с таким условием.

К материалам дела приобщено письменное пояснение Управления Роспотребнадзора по Курганской области по настоящему делу, поступившее в Курганское УФАС России за вх.№ 5520 6 октября 2011 года, в котором сообщается следующая правовая позиция указанного органа власти. Требование страхования жизни и здоровья в качестве обеспечения исполнения обязательств заемщика не основано на законе, условие договоров займа о предупреждении о досрочном полном или частичном возврате займа, его размере и уплаты штрафных санкций за ненадлежащее исполнение обязательств по досрочному полному или частичному

возврата займа ущемляет права потребителей по сравнению с действующими нормами права. Статьей 32 Закона РФ от 07.12.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее по тексту — Закон о защите прав потребителей) закреплено право потребителя на отказ от исполнения договора о выполнении работ (оказании услуг) в любое время при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по договору. Действия заемщика-потребителя по досрочному возврату займа, неисполнению обязательства по возврату займа не могут свидетельствовать о неисполнении или ненадлежащем исполнении основного обязательства по договору займа и не могут повлечь наступление последствий, предусмотренных главой 25 ГК РФ.

К материалам дела приобщен аналитический отчет о состоянии конкуренции на рынке услуг ипотечного займа. При составлении указанного аналитического отчета в качестве временного интервала исследования рынка определен 2010 год. Продуктовыми границами рынка является ипотечный займ, в качестве географических границ рынка определены административные границы Курганской области. Согласно расчёту объема рынка ипотечного займа и долей хозяйствующих субъектов на рынке, в 2010 году доля ОАО «КИЖК» составила 28,88 %, доля ОАО «Сбербанк России» - 60,74%.

В возражениях по делу № 74 от 07.10.11 г., поступивших в Курганское УФАС России за вх.№ 5550 от 7 октября 2011 года, ОАО «КИЖК» сообщило, что по мнению общества при составлении аналитического отчета о состоянии конкуренции на рынке услуг ипотечного займа использована недостоверная и неполная информация о товарном рынке, что привело к неправильным выводам о доминирующем положении общества на указанном рынке исходя из следующего:

1) сведения Курганского УФАС России не согласуются с данными Центрального банка РФ. Согласно данным ЦБ РФ в 2010 году кредиты на территории Курганской области выдавались 39 банками, а в аналитическом отчете указано только 10 организаций;

2) в аналитическом отчете неверно указано, что в 2010 году на территории Курганской области займы на приобретение жилья под залог предоставляло только ОАО «КИЖК». На территории Курганской области осуществляет деятельность ООО «Сервисное ипотечное агентство межрегиональное» (далее по тексту — ООО «СИАМ»), с конца 2010 года на территории области осуществляет деятельность ООО «Дальневосточный ипотечный центр»;

3) при определении географических границ товарного рынка необоснованно сделан вывод о том, что договоры займа заключались только с жителями Курганской области. Согласно ипотечным программам, разработанным ОАО «АИЖК», любой гражданин может получить заёмные средства в любом регионе. Поскольку возможность получения услуги по ипотечному кредитованию имеют граждане, не проживающие на территории Курганской области, Курганским УФАС России неправильно установлены географические границы товарного рынка, которые не могут быть ограничены областными рамками;

4) отсутствуют барьеры входа на рынок ипотечного займа. В 2010 году ОАО «КИЖК» имело объем месячных средств, направляемых на выдачу займов в среднем — 45 млн.руб., из них: собственные средства ОАО «КИЖК» - 9,5 млн.руб. Не являются барьером входа на рынок ипотечного кредитования присутствие ОАО «Сбербанк России». Курганское УФАС России ошибочно полагает, что у ОАО «Сбербанк России» имеются преимущества в условиях кредитования в виде высокого размера суммы кредита, низкого размера первоначального взноса и наличия дифференцированных платежей. Не может быть признано административным барьером соглашение № 3 от 5 января 2004 г., заключенное между ОАО «КИЖК» и

ОАО «Сбербанк России» и Правительством Курганской области, поскольку оно направлено только на реализацию областной программы. Льготные кредиты, предусмотренные программой могут получить не все граждане, желающие получить кредитные средства, а лишь определённые категории населения. В аналитическом отчете не содержится анализ преодолённости выявленных барьеров входа на рынок. Отсутствие барьеров подтверждается тем, что с конца 2010 года на территории Курганской области начало свою деятельность по ипотечному кредитованию ООО «Дальневосточный ипотечный центр», с 25.11.2010 г. работает ОАО «Уральский банк реконструкции и развития» со своей программой ипотечного кредитования, с 31.05.2011 г. - ОАО «СКБ-Банк».

ОАО «КИЖК» полагает, что Курганским УФАС России не доказано, что рост цены товара не обуславливает соответствующее такому росту снижение спроса на товар.

В годовом отчете ОАО «КИЖК» за 2010 год, приобщенном к материалам дела, указано: «работа корпорации на вторичном рынке строилась с учетом сложившейся ситуации на рынке ипотечного кредитования, а именно достаточно стабильного спроса со стороны жителей Курганской области в ипотечных продуктах для приобретения жилья на вторичном рынке. Хотя стоимость ипотечных кредитов (займов), предоставляемых по стандартам ОАО «АИЖК», и возросла в середине года практически на 2 пункта (максимальная ставка 12,5% годовых), но с учетом низкой активности банковских структур на данном рынке, востребованность в данной услуге у клиентов ОАО «КИЖК» оставалась на очень высоком уровне.

В возражениях от 07.10.11 г. ОАО «КИЖК» сообщило, что общество осуществляет деятельность по кредитованию в соответствии с требованиями Стандартов процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов), разработанных ОАО «АИЖК». ОАО «КИЖК» не может влиять на условия предоставления заемных средств гражданам. В то время как другие участники рынка могут изменять собственные условия кредитования, тем самым оказывать влияние на общие условия обращения товара на рынке.

К материалам дела приобщено письмо ООО «Сервисное ипотечное агентство межрегиональное», поступившее в Курганское УФАС России 23 ноября 2011 года за вх.№ 6494, в котором сообщается, что общество в 2010 году ипотечные займы не выдавало, осуществляло деятельность по рефинансированию выданных первичными кредиторами ипотечных кредитов с дальнейшей их продажей в ОАО «АИЖК».

На запрос Курганского УФАС России от 14 ноября 2011 г. № 04-12/4675-15, направленный по адресу, указанному на сайте ОАО «Дальневосточный ипотечный центр», поступил ответ от кредитного центра «Содействие» (вх.№ 6621 от 29.11.2011 г.), в котором сообщается, что данная организация в 2010 году не осуществляла деятельность по предоставлению ипотечных займов.

Рассмотрев материалы дела, оценив представленные доказательства, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. ОАО «КИЖК» включено в Единый государственный реестр юридических лиц, ОГРН 1024500510430. Согласно уставу целью ОАО «КИЖК» является извлечение прибыли от коммерческой деятельности.

В соответствии с п.2.2.10 устава ОАО «КИЖК» предметом деятельности общества является предоставление займов физическим лицам на приобретение (строительство) жилья под залог приобретаемого (построенного) имущества.

Согласно пункту 4 статьи 4 Закона о защите конкуренции товарный рынок — сфера обращения товара, который не может быть заменен другим товаром, или

взаимозаменяемых товаров, в границах которой исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за её пределами.

Согласно ст. 807 Гражданского кодекса РФ по договору займа одна сторона (заимодавец) передает в собственность другой стороне (заёмщику) деньги или другие вещи, определённые родовыми признаками, а заёмщик обязуется возвратить заимодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

При этом заём может быть платным (ст. 809 ГК РФ); является возвратным и срочным (ст. 810 ГК РФ); кроме того, заём может быть целевым (ст. 814 ГК РФ).

Анализ договоров займа, заключённых между ОАО "КИЖК" и гражданами, показал, что общество выдает займы на приобретение жилья на условиях срочности, возвратности, платности, а также обеспеченности займа ипотекой приобретаемого жилья.

Согласно ст. 2 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее по тексту — Закон об ипотеке), ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Таким образом, выявлены две характеристики товара, позволяющие определить его однозначно:

- общество выдает целевые денежные займы на приобретение жилья;
- обеспечением обязательств по договору займа является ипотека приобретаемого жилья.

Согласно Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности 029-2001, данная услуга принадлежит к разделу J "Финансовая деятельность", подразделу JA "Финансовая деятельность", классу 65.22 "Предоставление кредита", подклассу 65.22.3 "Предоставление денежных ссуд под залог недвижимого имущества".

Исходя из изложенного, в качестве продуктовых границ рынка определен ипотечный заём.

Согласно пункту 17 Порядка проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке определение взаимозаменяемых товаров в соответствии со статьей 4 Закона о защите конкуренции основывается на фактической замене товаров покупателем или готовности покупателя заменить одни товары другими в процессе потребления (в том числе производственного), учитывая их функциональное назначение, применение, качественные и технические характеристики, цену и другие параметры.

Основная цель, которую преследуют потребители, заключая с ОАО "КИЖК" договоры займа - получение на длительный срок денежных средств для приобретения жилья. При этом выбор, каким именно способом получить необходимую денежную сумму, определяется следующими факторами:

- срок, на который выдается заём;
- размер платы за пользование заёмными денежными средствами.

Продолжительность срока выдачи займа, с одной стороны, уменьшает сумму ежемесячных платежей по основному долгу, с другой, увеличивает сумму платы за пользование займом (начисленные проценты). Потребители заинтересованы получить займы на длительный срок под небольшой процент. В случае ипотечного займа потребители имеют возможность получить денежные средства на

длительный срок под относительно небольшие проценты именно за счет залога приобретаемого жилья. Заложенное жилье является обеспечением исполнения обязательств заемщика, следовательно, риск невозврата денежных средств уменьшается, за счет чего заимодавец имеет возможность предоставить заём под меньший процент.

Услуга по ипотечному займу обладает следующими характеристиками:

- платность
- срочность,
- возвратность,
- целевое назначение;
- длительный срок займа;
- обеспеченной займа ипотекой.

Из буквального толкования пункта 2 статьи 5 Федерального закона от 02.12.1990 N 395-1 "О банках и банковской деятельности" (далее по тексту — Закон о банках и банковской деятельности) к банковским операциям относится размещение от своего имени и за свой счет денежных средств физических и юридических лиц, привлеченных во вклады.

Статьёй 1 Закона о банках и банковской деятельности предусмотрено, что банк - кредитная организация, которая имеет исключительное право осуществлять в совокупности следующие банковские операции: привлечение во вклады денежных средств физических и юридических лиц, размещение указанных средств от своего имени и за свой счет на условиях возвратности, платности, срочности, открытие и ведение банковских счетов физических и юридических лиц.

Из взаимосвязанных положений ст.819 ГК РФ, ст.1, ст.5 Закона о банках и банковской деятельности следует, что под «размещением средств, осуществляемым от имени кредитной организации и за её счет на условиях возвратности, платности и срочности» понимается услуга кредитования.

Кредит обладает всеми указанными выше свойствами, присущими займу. Следовательно, по применению, качественным характеристикам, цене ипотечный заем может быть взаимозаменяем с ипотечным кредитом.

Ипотечное кредитование имеет ряд особенностей, определяющих выбор покупателя услуги.

Данная услуга включает: ипотечное жилищное кредитование и иное ипотечное кредитование.

Ипотечные жилищные кредиты (займы) используются для следующих целей:

- приобретение отдельной квартиры в строящемся многоквартирном доме;
- приобретение отдельной квартиры в многоквартирном доме;
- строительство или приобретение индивидуального жилого дома;
- строительство или приобретение жилого дома блокированной застройки (части жилого дома блокированной застройки).

Выдача ипотечного жилищного кредита сопровождается специальными требованиями к залогому имуществу, обеспечению его сохранности и порождает дополнительные юридические факты, не предусмотренные другими видами кредитования.

Получение ипотечного жилищного кредита обусловлено созданием ряда действий по оформлению закладной, государственной регистрации ипотеки и права на недвижимое имущество, требованиями к недвижимому имуществу и заемщику.

Ипотечные жилищные кредиты являются более привлекательными для граждан, поскольку размер процентной ставки по ипотечному кредиту значительно ниже, чем по кредитам на потребительские цели. Это связано с тем, что риск невозврата кредита обеспечен заложенным имуществом.

Процентные ставки при ином кредитовании на покупку жилья выше ставок по ипотечным жилищным кредитам, разница в процентных ставках составляет до 10% в зависимости от суммы первоначального взноса, категории заемщика и других условий. Срок кредитования при ином кредитовании на покупку жилья значительно меньше, чем при ипотечном кредитовании. Таким образом, ипотечные жилищные кредиты предоставляются заемщику на более выгодных условиях, чем иные кредиты. Спрос на ипотечные жилищные кредиты в меньшей степени зависит от изменения процентной ставки, поскольку это единственный вид кредитования, по которому срок предоставления кредита достигает 30 лет. Ежемесячные выплаты могут быть существенно снижены по сравнению с другими видами кредитов.

Спрос на данную услугу в основном обеспечен со стороны граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Исходя из изложенного выше, ипотечный заём по применению, качественным характеристикам, цене взаимозаменяем с ипотечным кредитом. Вывод о взаимозаменяемости товаров сделан на основе анализа существенных свойств товара, а также основан на мнении покупателей. Мнение покупателей было определено в результате анализа предмета договоров, на основании которых осуществляется выдача ипотечных займов и ипотечных кредитов.

В соответствии с пунктом 27 Порядка проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке определение географических границ товарного рынка в соответствии со статьей 4 Закона о защите конкуренции основывается на экономической возможности покупателя приобрести товар на территории Российской Федерации или ее части и отсутствии этой возможности за ее пределами.

Согласно п. 4.1 Порядка, процедура определения границ товарного рынка включает:

- предварительное определение географических границ товарного рынка;
- выявление условий обращения товара, ограничивающих экономические возможности приобретения товара приобретателем;
- определение территорий, входящих в географические границы рассматриваемого товарного рынка.

Предварительно географические границы рынка определены как Курганская область, поскольку договоры ипотечного займа, приобщенные к материалам дела, заключались ОАО "Курганская ипотечно-жилищная корпорация" с жителями Курганской области.

Заемщик обращается за выдачей ипотечного займа на приобретение жилья в том населенном пункте, где он проживает. Одним из требований к заемщику, получающему ипотечный кредит, является регистрация в регионе присутствия банка. Государственная регистрация ипотеки является обязательным условием предоставления ипотечного кредита, и также осуществляется по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки - в месте проживания владельца жилья.

На территории Курганской области существуют факторы, определяющие региональные особенности спроса на ипотечные кредиты и займы. Такие, как цены на жилье в Курганской области, уровень доходов населения, спрос на жилье.

Большой сегмент рынка занимает предоставление ипотечных кредитов в рамках областной целевой программы развития ипотечного кредитования, в рамках которой получатели ипотечного кредита из определенных групп населения могут приобрести жилье под сниженную процентную ставку. Денежные средства на снижение процентных ставок за кредит заемщикам (до 5-7%) предусматриваются в областном бюджете на соответствующий финансовый год, в течение всего срока

действия договора, заключенного заемщиком в рамках Программы.

Воспользоваться услугами ипотечного кредитования на условиях Целевой программы могут только жители Курганской области.

Таким образом, исходя из фактической возможности получения услуги на данной территории, требований к порядку оформления ипотечного кредита и регистрации ипотеки (залога), административных особенностей регулирования рынка на данной территории, географическими границами рынка ипотечного займа являются административные границы Курганской области.

Исходя из установленных обстоятельств, подлежит отклонению довод ОАО «КИЖК» о том, что географические границы рынка не могут быть сужены до административных границ Курганской области.

Согласно п. 1.5 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденном приказом ФАС России от 28.04.2010 №220 (далее - Порядок), при анализе состояния конкуренции на товарном рынке в качестве исходной информации о товарных рынках в числе прочих используются также:

- сведения, полученные от Центрального банка Российской Федерации;
- сведения, полученные от физических и юридических лиц, в том числе сведения, представляемые покупателем (покупателями) данного товара, в том числе в результате их выборочного опроса, а также сведения, представляемые продавцами данного товара.

При составлении аналитического отчета о состоянии конкуренции на рынке ипотечного займа в географических границах Курганской области использованы сведения Главного Управления Банка России по Курганской области о кредитных организациях, действующих на территории Курганской области в 2010 году, представленные с письмом от 7 февраля 2011 года за исх.№ 5-2-31/553.

Из сведений, представленных Главным Управлением Банка России по Курганской области следует, что на территории Курганской области банковскую деятельность в 2010 году осуществляли следующие региональные банки и структурные подразделения иногородних банков:

- 1) ООО КБ «Кетовский»;
- 2) ОАО ЗАСКБ «Надежность»;
- 3) ОАО АКИБ «Курган»;
- 4) Курганский филиал ОАО КБ «Агропромкредит»;
- 5) Филиал «Курганский» ЗАО «АКБ «Алеф-Банк»;
- 6) Курганский региональный филиал РФ ОАО «Россельхозбанк»;
- 7) Филиал ОАО «ТрансКредитБанк»;
- 8) Курганское отделение №8599 АК ОАО «Сбербанк России»;
- 9) Курганский филиал ОАО АКБ РОСБАНК;
- 10) Филиал ОАО «БАНК УРАЛСИБ»;
- 11) Курганский филиал ОАО МДМ-Банк;
- 12) Филиал «Шадринский» ООО КБ «Кольцо Урала»;
- 13) Филиал ОАО «Ханты-Мансийский Банк»;
- 14) ОАО АКБ «Авангард» 640000;
- 15) Представительство ЗАО «БНП ПАРИБА Банк»;

Операционные офисы:

- 16) Операционные офисы ОАО «Вуз-Банк»;
- 17) Операционные офисы Екатеринбургского филиала ОАО «Русь-Банк»;
- 18) Операц. Офис ОАО «УралТрансБанк»;
- 19) Филиала ОАО «Банк ВТБ» в г. Челябинске;
- 20) Опер. Офис Филиала №6602 ЗАО «Банк ВТБ24» ;
- 21) Филиала «Екатеринбургский» ОАО «Альфа-Банк» ;

- 22) №45/01 Екатеринбургского филиала ООО «Хоум Кредит энд Финанс Банк»;
- 23) Филиала «Екатеринбург» ЗАО «Банк Русский стандарт»;
- 24) Опер. оф. филиала №8 ООО «Мособлбанк» в г.Тюмень;
- 25) Опер.оф. филиала ОАО «Газпромбанк» в г.Екатеринбург;
- 26) Тюменского филиала Банка «Поволжский» (ЗАО);
- 27) ОАО «УБРИР»;

Кредитно-кассовые офисы:

- 28) Филиала «Челябинский» ОАО «ОТП Банк» ;
- 29) ККО ООО «Русфинансбанк»;
- 30) ОАО «АКБ Пробизнесбанк» ;
- 31) ОАО «Мультибанк» ОАО;
- 32) НБ «ТРАСТ» (ОАО) ;
- 33) КБ «Ренессанс Капитал»(ООО) ;
- 34) небанковская кредитная организация: ООО «НКО «Городской расчетный центр».

В указанном письме Главного Управления Банка России по Курганской области сообщается, что данные об объемах ипотечного кредитования представлены только по кредитным организациям, действующим исключительно на территории Курганской области, поскольку филиалы иногородних банков не представляют указанному органу отчетность, содержащую информацию об ипотечных кредитах. В связи с этим, Курганским УФАС России в адрес иногородних банков направлены запросы об объемах оказанных услуг по ипотечному кредитованию. Из поступивших от кредитных организаций ответов установлен следующий перечень кредитных организаций, оказывающих услуги по ипотечному жилищному кредитованию:

- 1) Курганское отделение №8599 АК ОАО «Сбербанк РФ»;
- 2) ООО КБ «Кетовский»;
- 3) Курганский филиал ОАО КБ «Агропромкредит»;
- 4) Курганский региональный филиал РФ ОАО «Россельхозбанк»;
- 5) Филиал ОАО «ТрансКредитБанк»;
- 6) Курганский филиал ОАО АКБ РОСБАНК;
- 7) Филиал ОАО «БАНК УРАЛСИБ» в г.Курган;
- 8) Курганский филиал ОАО МДМ-Банк;
- 9) Филиал ОАО «Ханты-Мансийский Банк» в г.Кургане;
- 10) Екатеринбургский филиал ОАО «Русь-Банк»;
- 11) Опер. Офис Филиала №6602 ЗАО «Банк ВТБ24» 640000, г.Курган, ул.Гоголя, 103/1;
- 12) Опер.оф. филиал ОАО «Газпромбанк» в г.Екатеринбург;
- 13) Филиал «Екатеринбургский» ОАО «Альфа-Банк».

Согласно сведениям, поступившим от банков, в 2010 году ипотечные кредиты не выдавали:

- 1) филиал «Екатеринбургский» ОАО «Альфа-Банк»;
- 2) Курганский филиал ОАО КБ «Агропромкредит»;
- 3) Екатеринбургский филиал ОАО «Русь-Банк».

Таким образом, исходя из имеющихся доказательств на территории Курганской области ипотечные жилищные кредиты в 2010 году выдавали 10 кредитных организаций.

Сведения о кредитных организациях, предоставивших ипотечные жилищные кредиты, содержащиеся в письме Главного Управления Банка России по Курганской области от 17 августа 2011 года № 4-2-45/3917 не могут свидетельствовать о неправильном определении состава кредитных организаций, действующих на рынке, поскольку указанные сведения получены Банком России

при составлении отчета 0409316 MR "Сведения о жилищных кредитах", процедура составления данного отчета отличается от процедур, применяемых при определении состава субъектов, действующих на рынке и процедур определения объема рынка.

Так, указанные выше сведения не содержат информации о жилищных ипотечных кредитах, предоставленных на территории Курганской области такими банками, как ЗАО «Банк ВТБ24», ОАО «Газпромбанк», в то время как материалы дела содержат информацию, поступившую от указанных банков.

Согласно письму ООО «Сервисное ипотечное агентство межрегиональное» (вх.№ 6494 от 23.11.2011 г.) и письму кредитного центра «Содействие» (вх.№ 6621 от 29.11.2011 г.) данные субъекты не предоставляли в 2010 году ипотечные займы.

Изложенное выше свидетельствует о несостоятельности довода ОАО «КИЖК» о том, Курганским УФАС России не в полном объеме определен состав субъектов, действующих на рынке.

Доступ на рынок ипотечных займов в географических границах Курганской области затруднен из-за наличия следующих барьеров:

1) экономических - высокий уровень первоначальных затрат для входа на рынок — данное обстоятельство подтверждается пояснениями ОАО «КИЖК» от 07.10.11 г., в которых сообщается, что в 2010 году ОАО «КИЖК» имело объем месячных средств, направляемых на выдачу займов в среднем — 45 млн.руб., из них: собственные средства ОАО «КИЖК» - 9,5 млн.руб. Указанные суммы свидетельствует о том, что для открытия нового банка на территории Курганской области с целью ипотечного жилищного кредитования необходимы значительные финансовые вложения, что свидетельствует о том, что данный барьер является труднопреодолимым.

2) административных — наличие соглашения от 05.01.2004г № 3, заключенного между Правительством Курганской области, ОАО «Курганская ипотечно-жилищная корпорация» и ОАО «Сбербанк России». В 2010 году на территории Курганской области предоставление ипотечных жилищных кредитов в рамках областной целевой программы «Развитие ипотечного жилищного кредитования в Курганской области на 2004 — 2010 гг. и на перспективу до 2015 г.» осуществляла единственная кредитная организация - ОАО «Сбербанк России». В части предоставления ипотечных жилищных кредитов в рамках областной целевой программы данный барьер в 2010 году являлся непреодолимым.

3) репутационных - организации, работающие на рынке в течение длительного периода времени, более привлекательны для клиентов. Данный барьер является труднопреодолимым, так как необходимо время для того, чтобы сформировать у клиентов впечатление о новом банке.

Объем рынка ипотечного займа в 2010 году определен как сумма предоставленных ипотечных кредитов и займов на территории Курганской области в 2010 году.

Согласно произведенным расчетам совокупного объема рынка и долей субъектов на рынке, на рынке действуют два участника, на долю которых в совокупности приходится 89,62% всего объема рынка - ОАО "Сбербанк России" (доля 60,74 %) и ОАО "Курганская ипотечно-жилищная корпорация" (доля 28,88%).

Согласно части 3 статьи 5 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» доминирующим признается положение каждого хозяйствующего субъекта из нескольких хозяйствующих субъектов (за исключением финансовой организации), применительно к которому выполняются в совокупности следующие условия:

1) совокупная доля не более чем трех хозяйствующих субъектов, доля каждого из которых больше долей других хозяйствующих субъектов на соответствующем

товарном рынке, превышает пятьдесят процентов, или совокупная доля не более чем пяти хозяйствующих субъектов, доля каждого из которых больше долей других хозяйствующих субъектов на соответствующем товарном рынке, превышает семьдесят процентов (настоящее положение не применяется, если доля хотя бы одного из указанных хозяйствующих субъектов менее чем восемь процентов);

2) в течение длительного периода (в течение не менее чем одного года или, если такой срок составляет менее чем один год, в течение срока существования соответствующего товарного рынка) относительные размеры долей хозяйствующих субъектов неизменны или подвержены малозначительным изменениям, а также доступ на соответствующий товарный рынок новых конкурентов затруднен;

3) реализуемый или приобретаемый хозяйствующими субъектами товар не может быть заменен другим товаром при потреблении (в том числе при потреблении в производственных целях), рост цены товара не обуславливает соответствующее такому росту снижение спроса на этот товар, информация о цене, об условиях реализации или приобретения этого товара на соответствующем товарном рынке доступна неопределенному кругу лиц.

Совокупная доля ОАО "Сбербанк России" и ОАО "Курганская ипотечно-жилищная корпорация" превышает 50%, индивидуальные доли ОАО "Сбербанк России" и ОАО "Курганская ипотечно-жилищная корпорация" превышают 8% и значительно выше долей иных субъектов, действующих на рассматриваемом рынке, что доказывает наличие условия, предусмотренного пунктом 1 части 3 статьи 5 Закона о защите конкуренции.

В годовом отчете ОАО «КИЖК» за 2010 год, приобщенном к материалам дела, указано: «работа корпорации на вторичном рынке строилась с учетом сложившейся ситуации на рынке ипотечного кредитования, а именно достаточно стабильного спроса со стороны жителей Курганской области в ипотечных продуктах для приобретения жилья на вторичном рынке. Хотя стоимость ипотечных кредитов (займов), предоставляемых по стандартам ОАО «АИЖК», и возросла в середине года практически на 2 пункта (максимальная ставка 12,5% годовых), но с учетом низкой активности банковских структур на данном рынке, востребованность в данной услуге у клиентов ОАО «КИЖК» оставалась на очень высоком уровне».

Из изложенного следует, что в течение 2010 года положение ОАО «КИЖК» на рынке ипотечных займов в географических границах Курганской области являлось стабильным, доступ на указанный рынок затруднен, что объясняется наличием труднопреодолимых и непреодолимых барьеров. Указанные обстоятельства доказывают наличие условия, предусмотренного пунктом 2 части 3 статьи 5 Закона о защите конкуренции.

Спрос на ипотечный займ стабилен в условиях повышения процентной ставки, информация об условиях предоставления ипотечных займов и кредитов размещена на официальных сайтах кредитных организаций, ОАО «КИЖК», ОАО «АИЖК» и доступна неопределенному кругу лиц, что доказывает наличие условия, предусмотренного пунктом 3 части 3 статьи 5 Закона о защите конкуренции.

Исходя из изложенного, в силу части 3 статьи 5 Закона о защите конкуренции положение ОАО "Курганская ипотечно-жилищная корпорация" на рынке ипотечных займов в географических границах Курганской области является доминирующим.

2. Согласно условиям договоров займа №№ 327/ПС-2010, 365/ПС-2010, 367/ПС-2010, 344/ПС-2010, 373/ПС-2010, 372/ПС-2010, 363/ПС-2010, 366/ПС-2010, 362/ПС-2010, 353/ПС-2010, 282-2010, 41-2009, 343/Н-2010, 395/Н-2010, 427-2010, 402-2010 на граждан возложена обязанность страхования жизни и здоровья в качестве обеспечения

исполнения обязательств заемщиков по данным договорам. Обязанность осуществить личное страхования по указанным договорам займа является безусловной, неисполнение такой обязанности влечет для граждан негативные последствия: данными договорами предусмотрено право ОАО «КИЖК» потребовать расторжение договоров займа и досрочного возврата суммы займов.

Из пояснений представителя ОАО «КИЖК» следует, что возможность отказаться от страхования имеется у заемщиков, заключивших договоры займа с ноября 2010 года, граждане, заключившие договоры до ноября 2010 года несут все обязанности, предусмотренные договорами займа, неисполнение обязанности по страхованию жизни и здоровья влекут для заемщиков негативные правовые последствия.

Согласно пункту 1 статьи 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

Из буквального толкования приведенной выше нормы права следует, что страхование жизни и здоровья гражданина прямо не предусмотрено Гражданским кодексом РФ в качестве обеспечения исполнения обязательств.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Закона об ипотеке по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Таким образом, Законом об ипотеке не предусмотрено, что обеспечением исполнения обязательства заемщика может являться страхование его жизни и здоровья.

Из взаимосвязанных положений пункта 1 статьи 329 ГК РФ и пункта 1 статьи 1 Закона об ипотеке следует, что законодательством не предусмотрена возможность использования в качестве обеспечения исполнения обязательств страхование жизни и здоровья заемщика.

Договоры займа, заключаемые между ОАО «КИЖК» и гражданами, являются договорами присоединения, так как общество применяет типовые формы договоров. Следовательно, граждане при заключении договоров займа №№ 327/ПС-2010, 365/ПС-2010, 367/ПС-2010, 344/ПС-2010, 373/ПС-2010, 372/ПС-2010, 363/ПС-2010, 366/ПС-2010, 362/ПС-2010, 353/ПС-2010, 282-2010, 41-2009, 343/Н-2010, 395/Н-2010, 427-2010, 402-2010 не имели возможности повлиять на условия договоров при их заключении, в том числе на условие о страховании жизни и здоровья. Следовательно, необоснован довод ОАО «КИЖК» о том, что условие о страховании жизни и здоровья согласовано с гражданами при заключении данных договоров.

Условия договоров займа №№ 327/ПС-2010, 365/ПС-2010, 367/ПС-2010, 344/ПС-2010, 373/ПС-2010, 372/ПС-2010, 363/ПС-2010, 366/ПС-2010, 362/ПС-2010, 353/ПС-2010, 282-2010, 41-2009, 343/Н-2010, 395/Н-2010, 427-2010, 402-2010 не предусматривают альтернативного условия — повышения процентной ставки, такая возможность выбора предоставлена лишь гражданам, заключившим договоры займа после 1 ноября 2010 года, что подтверждается договорами займа №№ 654-2010, 656-2010, 604/Н-2010, 650-2010, 647-2010, 653-2010, 641-2010, 659-2010, 676-2010, 664/Н-2010, 621-2010, 660-2010, 628-2010, 619-2010, 585-2010, 640-2010, 613-2010, 625-2010, 657-2010, 620-

2010, 655-2010, 651-2010, 605-2010, 636-2010, 658-2010, 674-2010, 678-2010, 673-2010, 661-2010, 671-2010, 677-2010, 601-2010, 629-2010, 624-2010, 638-2010, 633-2010, 630-2010, 643-2010, 637-2010, 644-2010, 645-2010, 632-2010, 648-2010, 634-2010, 631-2010, 642-2010, 662-2010, 626-2010, 667-2010, 639-2010, 666-2010, 672/Н-2010, 611/Н-2010, 652/Н-2010, 627/Н-2010, 663/Н-2010, 668-2010, 589/Н-2010, 666-2010, 637-2010 и дополнениями к возражениям ОАО «КИЖК» по делу № 74 от 14.12.2011 г.

Поскольку законодательством не предусмотрено право займодавца требовать от заемщиков обязательное страхование жизни и здоровья и поскольку у граждан не имелось возможности отказаться от такого условия договора, комиссия приходит к выводу, что ОАО «КИЖК» путем включения в договоры займа условия об обязательном страховании заемщиками жизни и здоровья вышло за пределы своих гражданским прав и навязало заемщикам обременительные для них условия договоров займа.

Действия ОАО «КИЖК» по включению в договоры займа условия об обязательном страховании заемщиками жизни и здоровья без предоставления возможности выбора нарушают права и законные интересы граждан.

Частью 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц.

Включение ОАО «КИЖК» в договоры займа №№ 327/ПС-2010, 365/ПС-2010, 367/ПС-2010, 344/ПС-2010, 373/ПС-2010, 372/ПС-2010, 363/ПС-2010, 366/ПС-2010, 362/ПС-2010, 353/ПС-2010, 282-2010, 41-2009, 343/Н-2010, 395/Н-2010, 427-2010, 402-2010 условия об обязательном страховании жизни и здоровья заемщиков свидетельствует о нарушении ОАО «КИЖК» запрета, предусмотренного частью 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

3. Условиями договоров займа №№ 314-2010, 41-2009, 402-2010, 343-2010, 427-2010, 395/Н-2010 предусмотрено ограничение для досрочного погашения обязательства в форме срока моратория, равного 6 месяцам, т.е. периода в течение которого заемщикам запрещено досрочно исполнять свои обязательства по договору.

Условиями договоров займа №№ 654-2010, 656-2010, 604/Н-2010, 650-2010, 647-2010, 653-2010, 641-2010, 659-2010, 676-2010, 664/Н-2010, 621-2010, 660-2010, 628-2010, 619-2010, 585-2010, 640-2010, 613-2010, 625-2010, 657-2010, 620-2010, 655-2010, 651-2010, 605-2010, 636-2010, 658-2010, 674-2010, 678-2010, 673-2010, 661-2010, 671-2010, 677-2010, 601-2010, 629-2010, 624-2010, 638-2010, 633-2010, 630-2010, 643-2010, 637-2010, 644-2010, 645-2010, 632-2010, 648-2010, 634-2010, 631-2010, 642-2010, 662-2010, 626-2010, 667-2010, 639-2010, 666-2010, 672/Н-2010, 611/Н-2010, № 327/ПС-2010, 365/ПС-2010, 367/ПС-2010, 344/ПС-2010, 373/ПС-2010, 372/ПС-2010, 363/ПС-2010, 366/ПС-2010, 362/ПС-2010, 353/ПС-2010, 282-2010, 355/ПС-2010, 314-2010, 41-2009, 402-2010, 343-2010, 427-2010, 395/Н-2010 предусмотрены условия, при соблюдении которых заемщикам предоставляется возможность досрочно полностью или частично погасить свои обязательства по договору, в том числе: ограничение суммы платежа не менее 10000 руб., установление штрафа в размере 1% от суммы заявленного платежа и не менее 1000 руб. в случае, если заемщик направил заявление о досрочном возврате займа и не внес указанную в заявлении сумму.

Абзацем 2 пункта 2 статьи 810 ГК РФ предусмотрено, что сумма займа, предоставленного под проценты заемщику-гражданину для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью, может быть возвращена заемщиком-гражданином досрочно полностью или по частям при условии уведомления об этом займодавца не менее чем за тридцать дней до дня такого возврата. Договором займа может быть

установлен более короткий срок уведомления займодавца о намерении заемщика возвратить денежные средства досрочно.

Таким образом, право ОАО «КИЖК» требовать от граждан-заемщиков направлять уведомление о досрочном исполнении займа прямо предусмотрено законодательством. Между тем, закон предусматривает направление гражданами уведомления, что свидетельствует о том, что гражданин обязан лишь известить займодавца о своём желании досрочно полностью или по частям возвратить сумму займа, направление такого уведомления не порождает возникновения дополнительного обязательства заемщика в рамках договора займа.

Довод ОАО «КИЖК» о том, что внесение досрочных платежей по договору процентного займа зависит от волеизъявления займодавца, а не только от желания заемщика, о том, что условия согласия определяются по усмотрению самого займодавца, несостоятелен.

Право ОАО «КИЖК» требовать от граждан-заемщиков направлять уведомление о досрочном исполнении займа не свидетельствует о праве ОАО «КИЖК» выставлять условия, при несоблюдении которых сумма займа не может быть возвращена.

В пункте 12 информационного письма от 13.09.2011 N 146 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с применением к банкам административной ответственности за нарушение законодательства о защите прав потребителей при заключении кредитных договоров» Президиум ВАС РФ указал, что условия кредитного договора о запрете досрочного возврата кредита в течение определенного времени, а также о взимании банком комиссии за досрочный возврат кредита нарушают права потребителя, так как по смыслу положений законодательства о защите прав потребителей банк не вправе отказаться принимать либо иным образом ограничивать досрочное исполнение заемщиком-гражданином обязательств по кредитному договору.

В качестве решающего аргумента по этому вопросу Президиум ВАС РФ указал на ст. 32 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", которая предусматривает, что потребитель всегда вправе отказаться от исполнения договора об оказании услуг, если вернет исполнителю все полученное по сделке и возместит фактически понесенные им расходы. Данное правило по аналогии закона (ст. 6 ГК РФ) должно применяться и к кредитному договору.

Включение ОАО «КИЖК» в договоры займа №№ 314-2010, 41-2009, 402-2010, 343-2010, 427-2010, 395/Н-2010 моратория на досрочное погашение займа, равного 6 месяцам и включение в условия договоров займа №№ 654-2010, 656-2010, 604/Н-2010, 650-2010, 647-2010, 653-2010, 641-2010, 659-2010, 676-2010, 664/Н-2010, 621-2010, 660-2010, 628-2010, 619-2010, 585-2010, 640-2010, 613-2010, 625-2010, 657-2010, 620-2010, 655-2010, 651-2010, 605-2010, 636-2010, 658-2010, 674-2010, 678-2010, 673-2010, 661-2010, 671-2010, 677-2010, 601-2010, 629-2010, 624-2010, 638-2010, 633-2010, 630-2010, 643-2010, 637-2010, 644-2010, 645-2010, 632-2010, 648-2010, 634-2010, 631-2010, 642-2010, 662-2010, 626-2010, 667-2010, 639-2010, 666-2010, 672/Н-2010, 611/Н-2010, № 327/ПС-2010, 365/ПС-2010, 367/ПС-2010, 344/ПС-2010, 373/ПС-2010, 372/ПС-2010, 363/ПС-2010, 366/ПС-2010, 362/ПС-2010, 353/ПС-2010, 282-2010, 355/ПС-2010, 314-2010, 41-2009, 402-2010, 343-2010, 427-2010, 395/Н-2010 условия о том, что сумма досрочного платежа, заявляемая заемщиком, не может быть менее 10000 руб., а также условия о том, что заемщик уплачивает штраф в размере 1% от суммы заявленного платежа, но не менее 1000 руб. в случае, если заемщик направил заявление о досрочном возврате займа и не внес указанную в заявлении сумму, ущемляют права граждан-заемщиков и не соответствуют действующему законодательству. Данные условия являются препятствием для реализации гражданами права на

досрочное исполнение обязательств.

Довод ОАО «КИЖК» о том, что штраф, предусмотренный договорами займа — это мера, установленная в соответствии со ст.330 ГК РФ несостоятелен исходя из следующего.

Пунктом 1 статьи 330 ГК РФ предусмотрено, что неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности, в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Направление гражданином-заемщиком уведомления о намерении произвести досрочное исполнение обязательства по договору займа не порождает возникновения обязательства заемщика перед ОАО «КИЖК». Невыполнение гражданином-заемщиком действий, о которых ОАО «КИЖК» уведомлено, не свидетельствует о невыполнении или недобросовестном исполнении заемщиком своих обязательств по договору. Соответственно, у ОАО «КИЖК» не возникает права устанавливать и взимать с заемщика штраф за неисполнение действий по досрочному исполнению обязательства.

Подлежит отклонению довод ОАО «КИЖК» о том, что условия о досрочном погашении займа сразу оговариваются сторонами при подписании договора, при несогласии с ним заемщик вправе либо отказаться от заключения договора либо предложить внести в них изменения, что подпись заемщика в договоре свидетельствует о согласии заемщика с предложенными ему условиями досрочного платежа в силу того, что договоры займа, заключаемые между ОАО «КИЖК» и гражданами, являются договорами присоединения, так как общество применяет типовые формы договоров. Следовательно, граждане при заключении договоров займа не имели возможности повлиять на условия договоров при их заключении, в том числе на условия о досрочном погашении займа.

Включение ОАО «КИЖК» в договоры займа №№ 314-2010, 41-2009, 402-2010, 343-2010, 427-2010, 395/Н-2010 условия о запрете на досрочное погашение займа в течение 6 месяцев от даты фактического предоставления займа свидетельствует о нарушении ОАО «КИЖК» запрета, предусмотренного частью 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

Включение ОАО «КИЖК» в договоры займа №№ 654-2010, 656-2010, 604/Н-2010, 650-2010, 647-2010, 653-2010, 641-2010, 659-2010, 676-2010, 664/Н-2010, 621-2010, 660-2010, 628-2010, 619-2010, 585-2010, 640-2010, 613-2010, 625-2010, 657-2010, 620-2010, 655-2010, 651-2010, 605-2010, 636-2010, 658-2010, 674-2010, 678-2010, 673-2010, 661-2010, 671-2010, 677-2010, 601-2010, 629-2010, 624-2010, 638-2010, 633-2010, 630-2010, 643-2010, 637-2010, 644-2010, 645-2010, 632-2010, 648-2010, 634-2010, 631-2010, 642-2010, 662-2010, 626-2010, 667-2010, 639-2010, 666-2010, 672/Н-2010, 611/Н-2010, № 327/ПС-2010, 365/ПС-2010, 367/ПС-2010, 344/ПС-2010, 373/ПС-2010, 372/ПС-2010, 363/ПС-2010, 366/ПС-2010, 362/ПС-2010, 353/ПС-2010, 282-2010, 355/ПС-2010, 314-2010, 41-2009, 402-2010, 343-2010, 427-2010, 395/Н-2010 условия о том, что сумма досрочного платежа, заявляемая заемщиком, не может быть менее 10000 руб., свидетельствует о нарушении ОАО «КИЖК» запрета, предусмотренного частью 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

Включение ОАО «КИЖК» в договоры займа №№ 654-2010, 656-2010, 604/Н-2010, 650-2010, 647-2010, 653-2010, 641-2010, 659-2010, 676-2010, 664/Н-2010, 621-2010, 660-2010, 628-2010, 619-2010, 585-2010, 640-2010, 613-2010, 625-2010, 657-2010, 620-2010, 655-2010, 651-2010, 605-2010, 636-2010, 658-2010, 674-2010, 678-2010, 673-2010, 661-2010, 671-2010, 677-2010, 601-2010, 629-2010, 624-2010, 638-2010, 633-2010, 630-2010, 643-2010, 637-2010,

644-2010, 645-2010, 632-2010, 648-2010, 634-2010, 631-2010, 642-2010, 662-2010, 626-2010, 667-2010, 639-2010, 666-2010, 672/Н-2010, 611/Н-2010, № 327/ПС-2010, 365/ПС-2010, 367/ПС-2010, 344/ПС-2010, 373/ПС-2010, 372/ПС-2010, 363/ПС-2010, 366/ПС-2010, 362/ПС-2010, 353/ПС-2010, 282-2010, 355/ПС-2010, 314-2010, 41-2009, 402-2010, 343-2010, 427-2010, 395/Н-2010 условия о том, что заемщик уплачивает штраф в размере 1% от суммы заявленного платежа, но не менее 1000 руб. в случае, если заемщик направил заявление о досрочном возврате займа и не внес указанную в заявлении сумму, свидетельствует о нарушении ОАО «КИЖК» запрета, предусмотренного частью 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

Довод ОАО «КИЖК» о том, что общество не может влиять на условия предоставления заемных средств гражданам отклоняется, поскольку ОАО «КИЖК» заключает договоры займа от своего имени и за свой счет. По указанным договорам займа общество приобретает права и несёт обязанности. Соглашением о сотрудничестве, заключенным между ОАО «КИЖК» и ОАО «АИЖК» не предусмотрена императивная обязанность ОАО «КИЖК» заключать договоры займа исключительно на условиях, разработанных ОАО «АИЖК». Предметом данного договора является поставка, выкуп и обслуживание закладных на условиях и в порядке, определяемом договором купли-продажи закладных и договором об оказании услуг, заключенным между ОАО «КИЖК» и ОАО «АИЖК».

Руководствуясь частью 1 статьи 10, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции",

Решила:

1. Признать положение открытого акционерного общества «Курганская ипотечно-жилищная корпорация» доминирующим на рынке ипотечных займов в географических границах Курганской области.

2. Признать в действиях открытого акционерного общества «Курганская ипотечно-жилищная корпорация» нарушение части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся во включении ОАО «КИЖК» в договоры займов №№ 327/ПС-2010, 365/ПС-2010, 367/ПС-2010, 344/ПС-2010, 373/ПС-2010, 372/ПС-2010, 363/ПС-2010, 366/ПС-2010, 362/ПС-2010, 353/ПС-2010, 282-2010, 41-2009, 343/Н-2010, 395/Н-2010, 427-2010, 402-2010 необоснованного и непредусмотренного законодательством условия об обязательном страховании жизни и здоровья заемщиков.

3. Признать в действиях открытого акционерного общества «Курганская ипотечно-жилищная корпорация» нарушение части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся во включении в договоры займов №№ 314-2010, 41-2009, 402-2010, 343-2010, 427-2010, 395/Н-2010 необоснованного и непредусмотренного законодательством условия о запрете на досрочное погашение займа в течение 6 месяцев от даты фактического предоставления займа.

4. Признать в действиях открытого акционерного общества «Курганская ипотечно-жилищная корпорация» нарушение части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся во включении в договоры займов №№ 654-2010, 656-2010, 604/Н-2010, 650-2010, 647-2010, 653-2010, 641-2010, 659-2010, 676-2010, 664/Н-2010, 621-2010, 660-2010, 628-2010, 619-2010, 585-2010, 640-2010, 613-2010, 625-2010, 657-2010, 620-2010, 655-2010, 651-2010, 605-2010, 636-2010, 658-2010, 674-2010, 678-2010, 673-2010, 661-2010, 671-2010, 677-2010, 601-2010, 629-2010, 624-2010, 638-2010, 633-2010, 630-2010, 643-2010, 637-2010, 644-2010, 645-2010,

632-2010, 648-2010, 634-2010, 631-2010, 642-2010, 662-2010, 626-2010, 667-2010, 639-2010, 666-2010, 672/Н-2010, 611/Н-2010, № 327/ПС-2010, 365/ПС-2010, 367/ПС-2010, 344/ПС-2010, 373/ПС-2010, 372/ПС-2010, 363/ПС-2010, 366/ПС-2010, 362/ПС-2010, 353/ПС-2010, 282-2010, 355/ПС-2010, 314-2010, 41-2009, 402-2010, 343-2010, 427-2010, 395/Н-2010 необоснованного и непредусмотренного законодательством условия о том, что сумма досрочного платежа, заявляемая заемщиком, не может быть менее 10000 руб.

5. Признать в действиях открытого акционерного общества «Курганская ипотечно-жилищная корпорация» нарушение части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся во включении в договоры займов №№ 654-2010, 656-2010, 604/Н-2010, 650-2010, 647-2010, 653-2010, 641-2010, 659-2010, 676-2010, 664/Н-2010, 621-2010, 660-2010, 628-2010, 619-2010, 585-2010, 640-2010, 613-2010, 625-2010, 657-2010, 620-2010, 655-2010, 651-2010, 605-2010, 636-2010, 658-2010, 674-2010, 678-2010, 673-2010, 661-2010, 671-2010, 677-2010, 601-2010, 629-2010, 624-2010, 638-2010, 633-2010, 630-2010, 643-2010, 637-2010, 644-2010, 645-2010, 632-2010, 648-2010, 634-2010, 631-2010, 642-2010, 662-2010, 626-2010, 667-2010, 639-2010, 666-2010, 672/Н-2010, 611/Н-2010, № 327/ПС-2010, 365/ПС-2010, 367/ПС-2010, 344/ПС-2010, 373/ПС-2010, 372/ПС-2010, 363/ПС-2010, 366/ПС-2010, 362/ПС-2010, 353/ПС-2010, 282-2010, 355/ПС-2010, 314-2010, 41-2009, 402-2010, 343-2010, 427-2010, 395/Н-2010 необоснованного и непредусмотренного законодательством условия о том, что заемщик уплачивает штраф в размере 1% от суммы заявленного платежа, но не менее 1000 руб. в случае, если заемщик направил заявление о досрочном возврате займа и не внес указанную в заявлении сумму.

6. Выдать открытому акционерному обществу «Курганская ипотечно-жилищная корпорация» предписание о прекращении нарушений части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», путём совершения следующих действий:

1) прекратить включение в договоры займа условия об обязательном страховании жизни и здоровья заемщиков, предусмотреть в договорах займа возможность заемщика отказаться от страхования жизни и здоровья;

2) прекратить включение в договоры займа условия о запрете на досрочное погашение займа в течение 6 месяцев от даты фактического предоставления займа;

3) прекратить включение в договоры займа условия о том, что сумма досрочного платежа, заявляемая заемщиком, не может быть менее 10000 руб.;

4) прекратить включение в договоры займа условия о том, что заемщик уплачивает штраф в размере 1% от суммы заявленного платежа, но не менее 1000 руб. в случае, если заемщик направил заявление о досрочном возврате займа и не внес указанную в заявлении сумму;

5) исключить из договоров займа, заключенных до даты получения настоящего предписания, заложенные по которым не переданы в собственность ОАО «АИЖК», следующие условия:

- условие об обязательном страховании жизни и здоровья заемщиков, предусмотреть в договорах займа возможность заемщика отказаться от страхования жизни и здоровья;

- условие о том, что сумма досрочного платежа, заявляемая заемщиком, не может быть менее 10000 руб.;

- условие о том, что заемщик уплачивает штраф в размере 1% от суммы заявленного платежа, но не менее 1000 руб. в случае, если заемщик направил заявление о досрочном возврате займа и не внес указанную в заявлении сумму;

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

или в арбитражный суд.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Предписание

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", на основании своего решения по делу № 74 о нарушении открытым акционерным обществом «Курганская ипотечно-жилищная корпорация» (место нахождения: г.Курган, ул.Ленина, д.5) части 1 статьи 10 Федерального Закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

Предписывает:

открытому акционерному обществу «Курганская ипотечно-жилищная корпорация» прекратить нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся:

во включении ОАО «КИЖК» в договоры займа №№ 327/ПС-2010, 365/ПС-2010, 367/ПС-2010, 344/ПС-2010, 373/ПС-2010, 372/ПС-2010, 363/ПС-2010, 366/ПС-2010, 362/ПС-2010, 353/ПС-2010, 282-2010, 41-2009, 343/Н-2010, 395/Н-2010, 427-2010, 402-2010 необоснованного и непредусмотренного законодательством условия об обязательном страховании жизни и здоровья заемщиков.

во включении в договоры займа №№ 314-2010, 41-2009, 402-2010, 343-2010, 427-2010, 395/Н-2010 необоснованного и непредусмотренного законодательством условия о запрете на досрочное погашение займа в течение 6 месяцев от даты фактического предоставления займа.

во включении в договоры займа №№ 654-2010, 656-2010, 604/Н-2010, 650-2010, 647-2010, 653-2010, 641-2010, 659-2010, 676-2010, 664/Н-2010, 621-2010, 660-2010, 628-2010, 619-2010, 585-2010, 640-2010, 613-2010, 625-2010, 657-2010, 620-2010, 655-2010, 651-2010, 605-2010, 636-2010, 658-2010, 674-2010, 678-2010, 673-2010, 661-2010, 671-2010, 677-2010, 601-2010, 629-2010, 624-2010, 638-2010, 633-2010, 630-2010, 643-2010, 637-2010, 644-2010, 645-2010, 632-2010, 648-2010, 634-2010, 631-2010, 642-2010, 662-2010, 626-2010, 667-2010, 639-2010, 666-2010, 672/Н-2010, 611/Н-2010, № 327/ПС-2010, 365/ПС-2010, 367/ПС-2010, 344/ПС-2010, 373/ПС-2010, 372/ПС-2010, 363/ПС-2010, 366/ПС-2010, 362/ПС-2010, 353/ПС-2010, 282-2010, 355/ПС-2010, 314-2010, 41-2009, 402-2010, 343-2010, 427-2010, 395/Н-2010 необоснованного и непредусмотренного законодательством условия о том, что сумма досрочного платежа, заявляемая заемщиком, не может быть менее 10000 руб.

во включении в договоры займа №№ 654-2010, 656-2010, 604/Н-2010, 650-2010, 647-2010, 653-2010, 641-2010, 659-2010, 676-2010, 664/Н-2010, 621-2010, 660-2010, 628-2010, 619-2010, 585-2010, 640-2010, 613-2010, 625-2010, 657-2010, 620-2010, 655-2010, 651-2010, 605-2010, 636-2010, 658-2010, 674-2010, 678-2010, 673-2010, 661-2010, 671-2010, 677-2010, 601-2010, 629-2010, 624-2010, 638-2010, 633-2010, 630-2010, 643-2010, 637-2010, 644-2010, 645-2010, 632-2010, 648-2010, 634-2010, 631-2010, 642-2010, 662-2010, 626-2010, 667-2010, 639-2010, 666-2010, 672/Н-2010, 611/Н-2010, № 327/ПС-2010, 365/ПС-2010, 367/ПС-2010, 344/ПС-2010, 373/ПС-2010, 372/ПС-2010, 363/ПС-2010, 366/ПС-2010, 362/ПС-2010,

353/ПС-2010, 282-2010, 355/ПС-2010, 314-2010, 41-2009, 402-2010, 343-2010, 427-2010, 395/Н-2010 необоснованного и непредусмотренного законодательством условия о том, что заемщик уплачивает штраф в размере 1% от суммы заявленного платежа, но не менее 1000 руб. в случае, если заемщик направил заявление о досрочном возврате займа и не внес указанную в заявлении сумму, путем совершения следующих действий:

1) с момента получения настоящего предписания прекратить включение в договоры займа условия об обязательном страховании жизни и здоровья заемщиков, предусмотреть в договорах займа возможность заемщика отказаться от страхования жизни и здоровья;

2) с момента получения настоящего предписания прекратить включение в договоры займа условия о запрете на досрочное погашение займа в течение 6 месяцев от даты фактического предоставления займа;

3) с момента получения настоящего предписания прекратить включение в договоры займа условия о том, что сумма досрочного платежа, заявляемая заемщиком, не может быть менее 10000 руб.;

4) с момента получения настоящего предписания прекратить включение в договоры займа условия о том, что заемщик уплачивает штраф в размере 1% от суммы заявленного платежа, но не менее 1000 руб. в случае, если заемщик направил заявление о досрочном возврате займа и не внес указанную в заявлении сумму;

5) в месячный срок со дня получения настоящего предписания исключить из договоров займа, заключенных до даты получения настоящего предписания, заложенные по которым не переданы в собственность ОАО «АИЖК», следующие условия:

- условие об обязательном страховании жизни и здоровья заемщиков, предусмотреть в договорах займа возможность заемщика отказаться от страхования жизни и здоровья;

- условие о том, что сумма досрочного платежа, заявляемая заемщиком, не может быть менее 10000 руб.;

- условие о том, что заемщик уплачивает штраф в размере 1% от суммы заявленного платежа, но не менее 1000 руб. в случае, если заемщик направил заявление о досрочном возврате займа и не внес указанную в заявлении сумму.

О выполнении пункта 5 предписывающей части настоящего предписания сообщить в Курганское УФАС России не позднее пяти рабочих дней со дня его выполнения путём предоставления копий дополнительных соглашений к договорам займа.

О выполнении пунктов 1-4 предписывающей части настоящего предписания сообщать в Курганское УФАС России ежемесячно не позднее пяти рабочих дней со дня окончания каждого месяца путём предоставления копий всех договоров займа, заключенных между ОАО «Курганская ипотечно-жилищная корпорация» и гражданами, на протяжении 6 месяцев с даты получения настоящего предписания.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 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.