

УТВЕРЖДАЮГенеральный директор
ФГУП «ГосНИИОХТ»

В.Б.Кондратьев

« 2 » _____ 2017 г.

ИНСТРУКЦИЯ**МИНИМИЗАЦИЯ КОРРУПЦИОННЫХ РИСКОВ,
ВОЗНИКАЮЩИХ ПРИ СДАЧЕ И ПОЛУЧЕНИИ В АРЕНДУ
ДВИЖИМОГО И НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА****1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

Настоящая инструкция разработана на основе «Методологии проведения оценки коррупционных рисков в деятельности ФГУП «ГосНИИОХТ», утвержденной генеральным директором ФГУП «ГосНИИОХТ» 28 июля 2016 года (ИР-ОтМК-350 «Методология оценки коррупционных рисков»).

Коррупционные риски возникают в правоотношениях различного характера, в том числе при передаче или получении имущества в аренду.

Особенностью указанных сделок является их долгосрочный, характер. В этой связи они требуют предварительного контроля на этапе подготовки документов для заключения договора.

В коррупционных схемах в сфере арендных отношений организация может выступать как в качестве арендатора, так и в качестве арендодателя.

Сделки по аренде движимого и недвижимого имущества производится с учетом требований статьи 18 Федерального закона от 14 ноября 2002 г. №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

Сдача в аренду недвижимого имущества осуществляется предприятием только с согласия собственника имущества предприятия. При этом, весь перечень мероприятий, установленных данной инструкцией, в том числе по определению стоимости объекта аренды может не применяться в случае определения цены аренды собственником имущества.

Мероприятия по минимизации коррупционных рисков до заключения арендного договора проводит подразделение - инициатор сделки по сдаче или получению в аренду движимого или недвижимого имущества, и

оформляет их в соответствии с приложением А или Б, в зависимости от вида сделки. Таблица с данными о проведении мероприятий по минимизации коррупционных рисков оформляются в двух экземплярах. Один экземпляр хранится вместе с арендным договором, а второй - в подразделении - инициаторе сделки.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определение рыночной стоимости аренды в случае вовлечения в сделку аренды объектов, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, осуществляется на основании заключения независимого оценщика, если согласия на совершение сделки не получено от официального представителя собственника. Выбор независимого оценщика осуществляется на конкурсной основе.

При этом необходимо исключить коррупционную составляющую при заключении сделки на проведение независимой оценки. Для этого необходимо обратиться в одну или несколько саморегулируемых организаций оценщиков с запросом о подтверждении объективности проведенной оценки. Обращение в саморегулируемую организацию оценщиков целесообразно при анализе сделок по аренде объектов недвижимости в объеме, превышающем 100 м² для офисных и жилых помещений и 500 м² – для складских и производственных. При этом под объемом арендуемых площадей понимается суммарная арендуемая площадь одним юридическим лицом по одному или более договорам аренды.

При определении рыночной стоимости аренды объекта недвижимости учитываются следующие основные факторы: функциональное назначение объекта, его местоположение (регион, район), транспортная доступность, объекты инфраструктуры, физический и моральный износ, санитарно-техническое состояние объекта, а также соблюдение других специфических требований, выдвигаемых арендатором (например, наличие санитарной зоны, высота потолка, расстояние между несущими колоннами, ширина въездных ворот, качество напольного покрытия, освещенность и другие).

Экспресс-оценка приблизительной стоимости аренды объектов жилой, офисной и складской недвижимости проводится методом сравнительных оценок, так как данные рынки, сегментированы по классам объектов и имеют значительный открытый объем информации о рыночных предложениях.

В целях проведения экспресс-оценки приблизительной стоимости аренды объектов недвижимости необходимо выбрать пять рыночных предложений по аренде объектов, максимально схожих с объектом сделки по

перечисленным выше факторам, с учетом сопоставимости объемов арендуемых площадей.

Для расчета соответствия условий анализируемой сделки по аренде рыночным условиям применяется следующая формула:

$$K_{ca} = \frac{(Ca1+Ca2+Ca3+Ca4+Ca5)/5}{Ca0}, \text{ где;}$$

K_{ca} – коэффициент соответствия стоимости аренды недвижимого имущества рыночным условиям;

$Ca0$ – ставка арендной платы по анализируемой сделке, руб./м² в год;

$Ca1, Ca2, Ca3, Ca4, Ca5$ – рыночные предложения по ставкам арендной платы по максимально схожим объектам недвижимости и объемам арендуемых площадей, руб./м² в год.

Об отсутствии коррупционной составляющей в условиях сделки по аренде объекта недвижимости может свидетельствовать значение K_{ca} в пределах:

$$0,9 \leq K_{ca} \leq 1,1.$$

При отклонении коэффициента от рекомендованных значений необходимо запросить у подведомственной организации объяснения причин существенного отклонения ставки арендной платы объекта недвижимости от рыночных аналогов.

3. КОРРУПЦИОННЫЕ РИСКИ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ СДАЧЕ И ПОЛУЧЕНИИ В АРЕНДУ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

При анализе арендных сделок недвижимого имущества необходимо определить категорию объекта недвижимости, сдаваемого или получаемого в аренду. В качестве объектов недвижимости выступают: земельные участки, жилые и нежилые помещения, а также иное недвижимое имущество в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При анализе сделок по сдаче и получении недвижимости в аренду для определения рыночной цены необходимо принимать во внимание и цели, для которых арендуется помещение, так как ставка аренды одного и того же помещения, например, под склад и под организацию розничной торговли, может различаться.

При осуществлении профилактики коррупционных рисков в данной области и их мониторинге необходимо осуществить комплекс мероприятий:

3.1. Наличие коррупционной составляющей при совершении сделок по сдаче организацией недвижимого имущества в аренду, которой является установление арендодателем стоимости аренды ниже рыночной с целью получения незаконного вознаграждения от арендатора.

Заниженная стоимость аренды при предусмотренной арендным договором возможности заключения договоров субаренды может свидетельствовать о намерениях должностных лиц, представляющих

интересы арендодателя, получить незаконное вознаграждение при сдаче объекта в субаренду.

Рассмотрение условий арендного договора на предмет наличия в нем пунктов, снижающих стоимость арендной платы за счет затрат арендатора на проведение неотделимых улучшений арендуемого объекта недвижимости. В данном случае, необходимо соизмерить размер затрат на осуществление неотделимых улучшений и их целесообразность с размером предоставляемых скидок.

3.2. Анализ на предмет наличия коррупционной составляющей при получении организацией в аренду недвижимого имущества, признаком которой является установление арендодателем стоимости аренды выше рыночной с целью получения арендатором незаконного вознаграждения от арендодателя.

При этом следует рассмотреть:

- наличие для организации обоснованной необходимости аренды помещений;
- рациональность объемов арендуемых площадей;
- существование потребности арендатора в предоставляемых в соответствии с договором аренды дополнительных услугах.

На практике встречаются случаи, при которых арендодатель выплачивает незаконное разовое вознаграждение официальному представителю арендатора за заключение с ним договора на условиях аренды, с одной стороны – не отличающихся от аналогичных предложений рынка, с другой – при наличии существенных недостатков объекта по месторасположению, наличию эффективных площадей, транспортной доступности, развитости прилегающей инфраструктуры и другим параметрам по сравнению с имеющимися на рынке конкурентными предложениями. В таких случаях необходимо провести оценку обоснованности выбора объекта недвижимости, учитывая вышеперечисленные факторы по параметру «цена-качество».

Коррупционной составляющей является включение коммунальных услуг в стоимость арендной платы, что снижает прозрачность сделки и может привести к превышению стоимости потребленных арендатором коммунальных услуг над стоимостью самой арендной платы.

3.3. Провести анализ на предмет наличия коррупционной составляющей при сдаче организацией в аренду недвижимого имущества, признаком которой является установление арендодателем стоимости аренды выше рыночной с целью получения арендатором незаконного вознаграждения от арендодателя.

При реализации подобной коррупционной схемы в организации существует механизм выплаты незаконного вознаграждения арендатору представителем организации. Наиболее распространенным механизмом такой выплаты является заключение гражданско-правового договора о выполнении работ (предоставлении услуг) с представителем арендатора или его аффилированным лицом.

3.4. Анализ коррупционной составляющей при заключении договоров аренды организацией как в качестве арендодателя, так и в качестве арендатора, которая заключается в несоответствии размеров арендуемых площадей, оплачиваемых в соответствии с договором, размерам площадей, занимаемых арендатором фактически. При таких сделках возникает риск получения арендодателем незаконного вознаграждения от арендатора за часть занимаемых им площадей, превышающую установленную договорными отношениями. В этой связи с точки зрения арендодателя целесообразно проводить аудит площадей, сдаваемых в аренду, не реже одного раза в год.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДЫ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определение рыночной стоимости аренды в случае вовлечения в сделку аренды объектов, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, осуществляется на основании заключения независимого оценщика, если согласия на совершение сделки не получено от официального представителя собственника.

Исключение коррупционной составляющей при заключении сделки на проведение независимой оценки. Для этого необходимо обратиться в одну или несколько саморегулируемых организаций оценщиков запрос о подтверждении объективности проведенной оценки. Обращение в саморегулируемую организацию оценщиков целесообразно при анализе сделок по аренде объектов движимого имущества, восстановительная стоимость (текущая рыночная стоимость нового аналога) которого превышает 500 тыс. руб.

Рыночная стоимость аренды движимого имущества, определенная без привлечения профессиональных независимых оценщиков, осуществляющих в обязательном порядке осмотр объектов движимого имущества, является приблизительной и может существенно отличаться от рыночной стоимости.

При определении рыночной стоимости аренды движимого имущества учитываются следующие основные факторы: функциональное назначение объекта, универсальность и наличие аналогов, комплектация и спецификация, физический и моральный износ, наличие гарантийного и сервисного обслуживания производителем или дилером (продавцом), а также соблюдение других специфических требований, выдвигаемых арендатором.

Проведение экспресс-оценки приблизительной стоимости аренды объектов движимого имущества методом сравнительных оценок и методом восстановительной стоимости.

В целях проведения экспресс-оценки приблизительной стоимости аренды объектов движимого имущества необходимо выбрать три рыночных предложения по аренде объектов, максимально схожих с объектом сделки по перечисленным выше факторам. Данную информацию можно получить из открытых источников в сети Интернет на официальных сайтах производителей и дилеров (продавцов), в специальных периодических печатных изданиях и из интернет – ресурсов.

Для расчета соответствия условий анализируемой сделки по аренде движимого имущества рыночным условиям применяется одна из формул:

$$(I) \quad K_{ca} = \frac{(Ca1+Ca2+Ca3)/3}{Ca0}, \text{ где:}$$

K_{ca} – коэффициент соответствия стоимости аренды движимого имущества рыночным условиям;

$Ca0$ – ставка арендной платы по анализируемой сделке, руб./мес.

$Ca1, Ca2, Ca3$ – рыночные предложения по ставкам арендной платы по максимально схожим объектам движимого имущества, руб./мес.

Об отсутствии коррупционной составляющей в условиях сделки по аренде объектов движимого имущества может свидетельствовать значение K_{ca} в пределах:

$$0,9 \leq K_{ca} \leq 1,1.$$

$$(II) \quad K_{вс} = \frac{Ca0}{P_{co}}, \text{ где:}$$

$K_{вс}$ – коэффициент восстановительной стоимости объекта;

$Ca0$ - ставка арендной платы по анализируемой сделке, руб./мес.

P_{co} – восстановительная стоимость объекта движимого имущества (текущая рыночная стоимость нового аналога).

Об отсутствии коррупционной составляющей в условиях сделки по аренде объектов движимого имущества может свидетельствовать значение $K_{вс}$ в пределах:

$$0,06 \leq K_{вс} \leq 0,08.$$

При отклонении коэффициентов от рекомендованных значений необходимо запросить объяснения причин существенного отклонения ставки арендной платы объекта движимого имущества от рыночных условий.

5. КОРРУПЦИОННЫЕ РИСКИ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ СДАЧЕ И ПОЛУЧЕНИИ В АРЕНДУ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

При анализе договоров аренды движимого имущества необходимо определить категорию объекта, сдаваемого или получаемого в аренду. В качестве объектов движимого имущества следует рассматривать транспортные средства, машины и оборудование, в том числе лабораторное и испытательное, оргтехнику, вычислительную технику, мебель и иное

движимое имущество в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При анализе данных сделок осуществляется:

- определение необходимости в аренде движимого имущества;
- оценка обоснованности выбора объекта аренды.

При этом особое внимание уделяется классификации объекта движимого имущества, сдаваемого или получаемого в аренду организацией для определения рыночной стоимости аренды аналогичных объектов.

В целях мониторинга и профилактики коррупционных рисков в данной области арендных отношений необходимо проанализировать следующие наиболее распространённые случаи:

5.1. Коррупционной составляющей при совершении сделок по сдаче организацией в аренду движимого имущества является установление арендодателем стоимости аренды ниже рыночной с целью получения незаконного вознаграждения от арендатора.

Кроме этого, заниженная стоимость аренды с возможностью заключения договоров субаренды может свидетельствовать о намерениях должностных лиц, представляющих интересы арендодателя, получить незаконное вознаграждение при сдаче объекта в субаренду.

Дополнительно необходимо рассмотреть условия арендного договора на предмет наличия в нем пунктов, снижающих стоимость арендной платы за счет затрат арендатора на капитальный ремонт, техническое обслуживание, модернизацию арендуемого объекта движимого имущества. В данном случае необходимо соразмерить объем затрат на осуществление обозначенных выше работ и их целесообразность с объемом предоставленных скидок, а также установить соответствие работ, обозначенных в документах о произведенных улучшениях, фактическому проведению работ.

Распространенным коррупционным риском является включение ремонтных и сервисных работ, расходных материалов и прочих расходов по содержанию и эксплуатации объекта в стоимость арендной платы, что снижает прозрачность сделки и может привести к превышению стоимости потребленных арендатором дополнительных услуг над стоимостью арендной платы.

5.2. Коррупционной составляющей при получении организацией в аренду движимого имущества, является установление арендодателем стоимости аренды выше рыночной с целью получения незаконного вознаграждения арендатором от арендодателя.

На практике встречаются случаи, при которых арендодатель выплачивает незаконное разовое вознаграждение официальному представителю арендатора за заключение с ним договора аренды, условия которого с одной стороны не отличаются от аналогичных предложений рынка, с другой – объект уступает конкурентным рыночным предложениям по качеству, техническим характеристикам, степени износа и другим показателям. В таких случаях необходимо провести оценку обоснованности

выбора объекта движимого имущества, учитывая вышеперечисленные факторы, по параметру «цена-качество».

5.3. Одним из коррупционных рисков при заключении договоров аренды организацией, как со стороны арендодателя, так и со стороны арендатора является несоответствие количества единиц движимого имущества и их технических характеристик, оплачиваемых в соответствии с договором, количеству единиц и техническим характеристикам объектов, используемых арендатором фактически. При таких сделках возникает риск получения арендодателем незаконного вознаграждения от арендатора за часть эксплуатируемого движимого имущества, превышающую установленную договорными отношениями. В этой связи целесообразно проводить аудит движимого имущества, сдаваемого в аренду, не реже одного раза в год.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕВЫПОЛНЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ.

Во всех случаях нарушения условий арендных договоров со стороны контрагентов ФГУП «ГосНИИОХТ» должен предпринять меры в целях возмещения причиненного ущерба, в том числе через суд. Непринятие мер по взысканию ущерба может свидетельствовать о наличии коррупционной составляющей.

Ответственность за совершение коррупционных правонарушений устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Приложение А (обязательное)

Мероприятия по минимизации риска, возникающего при сдаче и получении в аренду недвижимого имущества

(недвижимое имущество)

(предприятие арендодатель или арендатор (нужное подчеркнуть)

№ п/п	Мероприятия	Отметка о выполнении
1.	Определить категорию объекта недвижимости (земельные участки, жилые и нежилые помещения, иное) в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.	
2.	Определить необходимость, рациональность объемов недвижимости и обосновать сделку аренды объекта недвижимости анализируя параметр «цена-качество».	Обоснование представить в таблице или на отдельном листе
3.	Определить вовлечены ли в сделку аренды недвижимого имущества объекты, принадлежащие полностью или частично РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям	Да Нет (нужное подчеркнуть)
3.1.	Если по п.3 ответ «Да», необходимо получить согласие на совершение сделки от официального представителя собственника.	Да Нет (нужное подчеркнуть) Вх.№.....от.....
3.2.	Если по п.3.1 ответ «Нет», необходимо получить заключение независимого оценщика выбранного на конкурсной основе.	Вх.№.....от.....
3.3.	При выполнении п.3.2 обратиться в одну или несколько саморегулируемых организаций оценщиков с запросом о подтверждении объективности проведенной оценки.	Исх.№.....от.....
3.4.	Ответ саморегулируемой(ых) организаци(ий) оценщиков о подтверждении объективности проведенной оценки.	Вх.№.....от.....
4.	Если по п.3 ответ «Нет» проводится экспресс-оценка рыночной стоимости аренды объекта недвижимости методом сравнительных оценок $K_{ca} = \frac{(Ca1+Ca2+Ca3+Ca4+Ca5)/5}{Ca0}$	Kca = 0,9 ≤ Kca ≤ 1,1
5.	Определить наличие в проекте арендного договора неотделимых улучшений объекта недвижимости.	Да Нет (нужное подчеркнуть)
5.1	Если по п.5 ответ «Да», необходимо соизмерить размер затрат на осуществление неотделимых улучшений и их целесообразность с размером предоставляемых скидок.	
6.	Планируется ли заключение гражданско-правового договора о выполнении работ (предоставлении услуг) с представителем арендатора или его аффилированным лицом.	Да Нет (нужное подчеркнуть)
7.	Периодичность аудита площадей, сдаваемых в аренду (не реже одного раза в год)	
8.	Согласие собственника получено	Вх.№ от

Начальник подразделения-
инициатора сделки

(подпись)

(ФИО)

" ____ " _____ 20__ г.

Приложение Б (обязательное)

Мероприятия по минимизации риска, возникающего при сдаче и получении в аренду движимого имущества

(движимое имущество)

(предприятие арендодатель или арендатор (нужное подчеркнуть))

№ п/п	Мероприятия	Отметка о выполнении
1.	Определить категорию объекта движимого имущества (транспортные средства, машины и оборудование, в том числе лабораторное и испытательное, оргтехника, вычислительная техника, мебель и иное) в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса РФ	
2.	Определить необходимость и обосновать сделку аренды объекта движимого имущества анализируя параметр «цена-качество».	Обоснование представить в таблице или на отдельном листе
3.	Определить вовлечены ли в сделку аренды движимого имущества объекты, принадлежащие полностью или частично РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям	Да Нет (нужное подчеркнуть)
3.1.	Если по п.3 ответ «Да», необходимо получить согласие на совершение сделки от официального представителя собственника.	Да Нет (нужное подчеркнуть) Вх.№.....от.....
3.2.	Если по п.3.1 ответ «Нет», необходимо получить заключение независимого оценщика выбранного на конкурсной основе.	Вх.№.....от.....
3.3.	При выполнении п.3.2 обратиться в одну или несколько саморегулируемых организаций оценщиков с запросом о подтверждении объективности проведенной оценки.	Исх.№.....от.....
3.4.	Ответ саморегулируемой(ых) организаци(ий) оценщиков о подтверждении объективности проведенной оценки.	Вх.№.....от.....
4.	Если по п.3 ответ «Нет» проводится экспресс-оценка рыночной стоимости аренды объекта по одной из формул: (I) $K_{ca} = \frac{(Ca1+Ca2+Ca3)/3}{Ca0}$ (II) $K_{bc} = \frac{Ca0}{Pco}$	Kca = 0,9 ≤ Kca ≤ 1,1 Kbc = 0,06 ≤ Kbc ≤ 0,08.
5.	Определить наличие в проекте арендного договора неотделимых улучшений (капитальный ремонт, техническое обслуживание, модернизацию) объекта.	Да Нет (нужное подчеркнуть)
5.1.	Если по п.5 ответ «Да», необходимо соизмерить размер затрат на осуществление неотделимых улучшений и их целесообразность с размером предоставляемых скидок.	
6.	Периодичность аудита площадей, сдаваемых в аренду (не реже одного раза в год)	

Начальник подразделения-
инициатора сделки

_____ (подпись)

_____ (ФИО)

" ____ " _____ 20__ г.