

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ФГУП «ГосНИИОХТ»

В.Б.Кондратьев

«15» 2 2017 г.

ИНСТРУКЦИЯ

**МИНИМИЗАЦИЯ КОРРУПЦИОННЫХ РИСКОВ,
СВЯЗАННЫХ С ПРОДАЖЕЙ 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»).

Под совершением сделок по продаже движимого и недвижимого имущества понимаются сделки по продаже: земельных участков, жилых и нежилых помещений, механизмов, машин и оборудования, а также других объектов в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации. Сделки

Реализация 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».

Реализация 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 реализации (продажи) может не применяться в случае определения цены реализации (продажи) собственником имущества.

Особое внимание необходимо уделить классификации продаваемого объекта в целях определения его рыночной стоимости, в случае если это возможно.

Контролируемая копия -

Мероприятия по минимизации коррупционных рисков до заключения договора по продаже движимого и недвижимого имущества и нематериальных активов проводит подразделение - инициатор сделки, и оформляет их в соответствии с приложением А. Таблица с данными о проведении мероприятий по минимизации коррупционных рисков оформляются в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в подразделении - инициаторе сделки, второй вместе с договором.

2. ПРОФИЛАКТИКА И МОНИТОРИНГ КОРРУПЦИОННЫХ РИСКОВ, СВЯЗАННЫХ С ПРОДАЖЕЙ ИМУЩЕСТВА

Профилактика коррупционных рисков в данной области и их мониторинг заключается в проведении следующих мероприятий:

2.1. Анализ наличия коррупционной составляющей при определении цены объекта, которая заключается в установлении заниженной (завышенной) цены, существенно отличающейся от рыночной цены аналогов с целью уплаты незаконного вознаграждения официальными представителями организации продавцу за установление заниженной цены на объект, так и с целью получения незаконного вознаграждения как от продавца за установление завышенной цены на объект.

Основным коррупционным риском при продаже имущества является занижение его стоимости, во-первых, с целью получения незаконного вознаграждения от покупателя, во-вторых, с целью продажи его аффилированным организациям и лицам, в том числе после проведения масштабных инвестиций в реализуемый объект. В целях установления факта проведенных инвестиций в объект в течение 3 лет (для объектов недвижимости) и 1 года (для других объектов) предшествующих продаже необходимо запросить в службе бухгалтерского учета соответствующую информацию.

Первичным источником оценки рыночной стоимости продаваемого объекта недвижимости является Отчет об оценке объекта оценки независимого оценщика, проведенный в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Заключение сделки по приобретению объектов недвижимости без проведения независимой оценки является признаком наличия коррупционной составляющей. При этом отчет об оценке объекта недвижимости не всегда отражает реальную рыночную стоимость оцененного объекта, учитывая возможность участия независимого оценщика в коррупционном сговоре.

Оценка рыночной цены объекта недвижимости может быть проведена на основании сопоставления предложений по ценам аналогичных объектов, опубликованных в открытых источниках: в сети Интернет и специальных периодических печатных изданиях, а также по кадастровой стоимости

объекта, указанной на официальном сайте Росреестра <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

Оценка рыночной цены объектов движимого имущества и нематериальных активов может быть проведена на основании сопоставления предложений по ценам аналогичных объектов (материалов), опубликованных в открытых источниках в сети Интернет и специальных периодических печатных изданиях. В отдельных случаях целесообразно запросить прейскурант у производителей (разработчиков) или официальных дилеров и ведущих оптовых продавцов продукции.

2.2. Анализ наличия и содержания подробного описания объекта продажи, включающие: состав и особенности инфраструктуры, фактическое состояние объекта, рельеф (для земельного участка), технические и качественные характеристики (программные возможности) и состав комплектации и другие факторы, оказывающие существенное влияние на его цену.

Распространенным коррупционным риском в подобной ситуации является умышленное искажение или подача неполной информации о качестве, составе и физическом износе объекта, а также вложенных в его капитальный ремонт, модернизацию и проведение других улучшений инвестиций.

Для установления наличия коррупционной составляющей, в случае отсутствия подробного описания объекта продажи, целесообразно привлечь независимого оценщика. В отдельных случаях сформировать комиссию из специалистов различного профиля для оценки состояния объекта на месте.

2.3. Анализ условий и порядка передачи имущества покупателю. Необходимо проанализировать установленные договором купли-продажи сроки и условия передачи объекта покупателю на предмет наличия несоответствия интересам продавца.

Распространенным коррупционным риском являются наличие оговоренных в договоре характеристик, которыми объект на момент продажи не обладает и для приведения его в требуемое состояние необходимо инвестирование значительных средств продавца. Кроме того, на продавца могут быть возложены расходы по хранению на протяжении длительного срока и транспортировке проданного имущества, что приводит к расходам продавца, не предусмотренным договором.

2.4. Анализ порядка расчетов на предмет наличия в договоре необоснованной отсрочки платежа, а также отсутствие объективно необходимых авансовых платежей, например, на предпродажную подготовку и транспортировку объекта. Коррупционным риском является получение незаконного вознаграждения от покупателя должностным лицом продавца за предоставление необоснованных преференций покупателю при расчетах, наносящих ущерб продавцу.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕВЫПОЛНЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ.

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

Приложение А (обязательное)

Мероприятия по минимизации риска, возникающего при продаже имущества

(наименование имущества)

(наименование покупателя)

№ п/п	Мероприятия	Исполнитель	Отметка о выполнении
1.	Подробное описание объекта продажи		Описание представить в таблице или на отдельном листе
2.	Установление факта проведенных инвестиций в объект в течении 3 лет (для объектов недвижимости) и 1 года (для других объектов) предшествующих продаже		Да Нет (нужное подчеркнуть)
3.	Оценка рыночной цены объектов движимого, недвижимого имущества и нематериальных активов на основании сопоставления предложений по ценам аналогичных объектов (материалов):		___руб.
	- опубликованных в сети Интернет;		___руб.
	- специальных периодических печатных изданиях;		___руб.
	- по кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанной на официальном сайте Росреестра http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ ;		___руб.
	- по прейскуранту производителя (разработчика) или официального дилера		___руб.
	- комиссией из специалистов различного профиля для оценки состояния объекта на месте.		___руб.
3.1	Отчет об оценке рыночной стоимости объекта независимым оценщиком (при оценке стоимости недвижимости - обязательно)		Отчет Вх.№ от
4.	Анализ условий и порядка передачи недвижимого имущества покупателю		Анализ представить в таблице или на отдельном листе
5.	Анализ порядка расчетов на предмет наличия в договоре необоснованной отсрочки платежа, а также отсутствие объективно необходимых авансовых платежей		Анализ представить в таблице или на отдельном листе
6.	Согласие собственника получено		Вх№.....от.....

Начальник подразделения-
инициатора сделки

(подпись)

(ФИО)

" ____ " _____ 20 ____ г.