

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-7708/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров  
17.05.2021 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<..>

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей ООО «Новосибирская оценочная компания», ОАО «РЖД»;

рассмотрев жалобу ООО «Новосибирская оценочная компания» (далее также — Заявитель, Общество) на действия ОАО «РЖД» (далее также — Заказчик) при проведении конкурса в электронной форме на право заключения договора на оказание услуг по оценке имущества ОАО "РЖД" (реестровый № 32110118344) (далее — Закупка),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Заказчика при проведении Закупки.

Заявитель не согласен с оценкой его заявки.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (далее - Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия

(бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Частью 10 статьи 3 Закона о закупках предусмотрен ряд случаев, позволяющих участникам обжаловать в антимонопольный орган в порядке, установленном таким органом, действия (бездействие) заказчика при закупках товаров, работ, услуг, в их числе осуществление заказчиком закупки с нарушением требований настоящего Федерального закона и (или) порядка подготовки и (или) осуществления закупки, содержащегося в утвержденном и размещенном в единой информационной системе положении о закупке такого заказчика.

Жалоба Заявителя отвечает требованиям пункта 1 части 10 статьи 3 Закона о закупках.

Извещение о проведении Закупки с начальной (максимальной) ценой договора в размере 1 818 840,00 руб. размещено в Единой информационной системе в сфере закупок (далее — Официальный сайт) 24.03.2021.

Согласно итоговому протоколу от 26.04.2021 Заявителю (порядковый номер заявки - 4) присвоено суммарно 96,40 баллов, что соответствует 7 месту в Закупке.

На заседании Заявитель пояснил, что не согласен с оценкой по критерию «Качество оказываемых услуг», считая, что представленный в составе заявки отчет об оценке объектов отвечает всем требованиям, что соответствует максимальным баллам по всем показателям критерия.

Заявитель также указал, что установленный порядок оценки по оспариваемому критерию является субъективным и зависит от восприятия и волеизъявления отдельных лиц закупочной комиссии.

В соответствии с пунктами 13, 14 части 10 статьи 4 Закона о закупках в документации о конкурентной закупке должны быть указаны критерии оценки, порядок оценки и сопоставления заявок на участие в такой закупке.

Соответствующий порядок был установлен Заказчиком в Приложении № 1.4 к Закупочной документации, в том числе по критерию «Качество оказываемых услуг»:

Максимальное количество баллов – 30 баллов.

Оценка по данному критерию осуществляется на основании отчета об оценке объектов оценки, аналогичных по своим характеристикам объектам оценки согласно предмету конкурса по настоящей конкурсной документации.

Выбор объекта оценки осуществляется участником самостоятельно. В случае предоставления участником в составе заявки отчета об оценке объектов оценки, не соответствующих по своим характеристикам объектам оценки согласно предмету конкурса по настоящей конкурсной документации, данному участнику

присваивается 0 баллов по критерию «Качество оказываемых услуг».

Анализ и оценка представленного отчета об оценке осуществляется путем проставления соответствующих баллов в порядке, определенном в Приложении № 1.4.1 к конкурсной документации

Анализ и оценка отчета об оценке производится с письменным обоснованием экспертной группы.

Оценка отчета об оценке, представляемого участниками закупки осуществляется по следующим показателям:

Показатель 1 – описание объекта оценки.

Показатель 2 – анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

Показатель 3 – применение доходного подхода к оценке.

Показатель 4 – применение затратного подхода к оценке.

Показатель 5 – применение сравнительного подхода к оценке.

Показатель 6 – согласование результатов расчета, полученных при применении различных подходов к оценке.

Итоговый балл участника по критерию «Качество оказываемых услуг» определяется путем умножения максимального балла по данному критерию в соответствии с п. 4.1 конкурсной документации на величину оценочного балла, выраженного в процентах.

Величина оценочного балла, выраженного в процентах, определяется исходя из сравнения глубины проработки требований к выполнению необходимых и достаточных работ для достижения цели и задач оценки, требований к составу и структуре отчетных материалов.

Максимальное значение оценочного балла, выраженного в процентах, для каждого показателя критерия «Качество оказываемых услуг»:

Для оценки предпочтительности заявок участников по показателям критерия «Качество оказываемых услуг» используется приведенная в таблице 1 шкала оценочных баллов, выраженных в процентах, и основания для их выставления.

Заказчик на заседании пояснил, что в процессе рассмотрения отчета об оценке Заявителя ОАО «РЖД» снижены баллы при оценке качества работ при применении затратного (показатель 4) и сравнительного (показатель 5) подходов (по вышеуказанным показателям присвоены критерии «Хорошее качество»), поскольку ОАО «РЖД» выявлены следующие замечания:

Замечание

Ссылки на  
законодательство

На стр. 132 при оценке затратным подходом оценщик указывает прибыль предпринимателя в размере 18,5% (офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости), а в расчетах на стр. 133-134 уже используются данные в размере 21,5% (высококласная торговая недвижимость). Кроме того, прибыль предпринимателя принята определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости –2017 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А.», анализ на соответствие текущим тенденциям рынка не проведен. п. 5 ФСО 3, п. 24 «з» ФСО 7

Оценщик применил корректировку стоимости земельного участка на дату продажи на уровень инфляции в России (стр. 115-116 отчета), однако не обосновал почему принят именно этот показатель расчета корректировки на уровень инфляции и тем более не региона нахождения объекта оценки (Иркутская область), а всей России. Инфляция прямым образом не влияет на рынок земельных участков. Согласно методологии оценки такие корректировки проводятся методом парных продаж. п. 5 ФСО 3, п. 13 ФСО 3 нарушение методологии оценки

Шкала физического износа строительных конструкций (стр. 136 Отчета) применена из учебного пособия «Техническая эксплуатация жилых зданий», М Высшая школа. 2000 г. Однако объект оценки является нежилым зданием –Торгово-развлекательный центр, год постройки 2014. Кроме того, согласно таблице 25 диапазон «хорошее состояние» 0% –11%. Каким образом оценщик посчитал 5% неясно. Износ можно посчитать по сроку экономической жизни объекта по формуле:  $I = (XВ / ФЖ) \cdot 100\%$  где, ЭВ –хронологический возраст здания ФЖ -типичный срок физической жизни здания в целом. п. 5 ФСО 3, п. 24 «и» ФСО 7, п. 13 ФСО 3

Согласно анализу рынка средняя стоимость за объекты торгового назначения в г. Иркутске составляет 82043 р., при этом полученные данные рыночной стоимости единого объекта недвижимости (здание + земельный участок) находятся в диапазоне 31 843,7 –39 098,1 р. из них стоимость земельного участка, определенного оценщиком (стр. 217), составляет 23044,17 р. В связи с этим напрашивается вывод, что объекты-аналоги выбраны некорректно и вероятнее всего по этой причине оценщик отказался от сравнительного подхода и не представил его результат. п. 5 ФСО 3, п. 22 ФСО 7

При этом на заседании Комиссии доводы Заявителя о причинах несогласия с оценкой сводились исключительно к неправомерности установленного порядка.

Комиссия, изучив представленные документы и сведения, считает необходимым отметить, что в силу статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации Заявитель, подавая заявку на участие в Закупке, конклюдентно согласился с положениями Закупочной документации в связи с чем презюмируется признание участником соответствия таких положений и условий требованиям антимонопольного законодательства.

При таких обстоятельствах, учитывая, что положения Закупочной документации не были оспорены Заявителем в срок до окончания подачи заявок, что свидетельствует о том, что условия проведения Закупки были ему ясны и понятны, указания Заявителя на субъективность установленного порядка оценки по критерию «Качество оказываемых услуг» не могут быть приняты во внимание Комиссией.

Относительно оценки представленного в составе заявки отчета Заявитель затруднился пояснить причины наличия противоречий недостатком, которые были обнаружены Заказчиком.

При этом согласно установленному порядку оценки для присвоения максимального количества баллов по показателям затратного и сравнительного подхода отчет должен соответствовать требованиям: Процесс оценки объекта оценки в части применения подхода к оценке структурирован и описан максимально подробно, позволяет в полной мере понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки. Состав работ и последовательность описания процесса оценки позволяет полностью воспроизвести расчет стоимости и получить аналогичный результат. Сделанные расчеты верны и описаны максимально подробно. Описание расчетов, расчеты и пояснения в полной мере обеспечивают проверяемость выводов и результатов, полученных в рамках подхода и метода. Выбор примененных методов оценки в рамках подходов к оценке обоснован. Отказ от применения подхода к оценке (при наличии) обоснован и подтвержден результатами соответствующего анализа. Проведенное исследование отличается полнотой, информативностью и корректностью формулировок, все приведенные мнения и суждения аргументированы и подтверждены.

Наличие неточностей и противоречий в отчете не позволяют сделать выводы о том, что данные отчета отличаются полнотой, информативностью и корректностью формулировок, все приведенные мнения и суждения аргументированы и подтверждены.

Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях заказчика нарушений, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п.

3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

На основании изложенного, Комиссия приняла решение признать жалобу заявителя необоснованной.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Новосибирская оценочная компания» (ИНН: 3804044797, ОГРН: 1093804001785) на действия ОАО «РЖД» (ИНН: 7708503727, ОГРН: 1037739877295) при проведении Закупки необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Закупки, наложенные письмом Московского УФАС России от 05.05.2021 № ЕО/26057/21.

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