

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-7835/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

18.05.2021

г. Москва

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

рассмотрев жалобу ООО «Новосибирская оценочная компания» (далее - Заявитель) на действия ОАО «РЖД» (далее - Заказчик) при проведении конкурса в электронной форме на право заключения договора оказания услуг по оценке имущества ОАО «РЖД» (реестровый № 32110118092, далее — Закупка, Конкурс),

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, мотивированная несогласием с оценкой его заявки по критерию «Качество оказываемых услуг», а также несогласием с установлением положений Закупочной документации.

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, конкурсной комиссии или аукционной 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» (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, конкурсной или аукционной 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 закупок 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.

Согласно протоколу подведения итогов Заявителю по критерию «Качество оказываемых услуг» присвоено 26,40 баллов из 30 возможных.

Заявитель в жалобе указывает, что данная оценка является несправедливой и необоснованной, поскольку Отчет об оценке № 190822/1, приложенный к заявке, для оценки по критерию «Качество оказываемых услуг», полностью соответствует Федеральному закону от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297; Федеральному стандарту «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298; Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299; Федеральному стандарту оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328.

Заказчик с доводами жалобы не согласился и представил письменные возражения в которых указал следующее.

Пунктом 1 приложения № 1.4 закупочной документации установлен критерий оценки заявок участников – «Качество оказываемых услуг».

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. Согласно приложению № 1.4.1 к конкурсной документации 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 указывает, что отчет об оценке № 190822/1, приложенный Заявителем к заявке, для оценки по критерию «Качество оказываемых услуг», не соответствует Федеральным стандартам оценки.

Согласно пункту 5 ФСО 3 при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Пунктом 13 ФСО 3 установлено, что в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

В соответствии с подпунктом «з» пункта 24 ФСО 7 для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Согласно подпункту «и» пункта 24 ФСО 7 величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Пунктом 22 ФСО 7 установлено, что при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью

дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование; местоположение объекта; физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

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» выявлено ряд замечаний:

№ п/п	Описание замечания	Пункт нарушения законодательства
-------	--------------------	----------------------------------

Затратный подход

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.

1 133-134 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

2 Оценщик применил корректировку стоимости земельного участка на дату продажи на уровень инфляции в России (стр. 115-116 отчета), однако не обосновал почему 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.

3 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. Согласно таблице 25 диапазон «хорошее состояние» 0% – 11%. Каким образом оценщик посчитал 5% неясно. Износ можно посчитать по сроку экономической жизни объекта по формуле:  $I = (ЭВ / ФЖ) \cdot 100\%$  где, ЭВ – хронологический возраст здания ФЖ - типичный срок физической жизни здания в целом.

#### Сравнительный подход

6 Согласно анализу рынка средняя стоимость за объекты торгового назначения в г. Иркутске составляет 82 043 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 23 044,17 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.

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, 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.

Также Комиссия отмечает, что Заявитель положения Закупочной документации до окончания срока подачи заявок не обжаловал, а принимая участие в процедуре конклюдентно согласился с условиями Закупочной документации.

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 07.05.2021 № ЕО/26409/21.

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