



**НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА**  
АВТНОННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Автономная некоммерческая организация «Независимая экспертиза»

ОГРН 1153850013019 от 26.03.2015 г.

ИНН 3811031164 КПП 381101001

**Фактический адрес обособленного подразделения в г. Новосибирске:  
630049, г. Новосибирск, Красный проспект, 79, офис 215**

**Исх. № 491Н/2021**

**Дата:** «30» апреля 2021 г.

**Куда:** Управление Федеральной антимонопольной службы по г. Москве  
Мясницкий проезд, д. 4, стр. 1, г. Москва, 107078

**От кого:** АНО «Независимая экспертиза», Фактический адрес  
обособленного подразделения в г. Новосибирске:  
630049, г. Новосибирск, Красный проспект, 79, офис 215

**Жалоба на действия заказчика  
в части нарушения принципов честной конкуренции при проведении конкурса в  
электронном виде**

**1. Заказчик:** Акционерное общество «Железнодорожная торговая компания» (АО «ЖТК»), ИНН 7708639622, адрес 107078, г. Москва, Новорязанская ул., 8А стр. 1,

**Организатор:** ОАО «РЖД» в лице Центральной дирекции закупок и снабжения - филиала ОАО «РЖД». адрес 107174, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 12, телефон

**2. Заявитель:** АНО «Независимая экспертиза», ОГРН 1153850013019 от 26.03.2015 г. ИНН 3811031164 КПП 381101001, Фактический адрес обособленного подразделения в г. Новосибирске: 630049, г. Новосибирск, Красный проспект, 79, офис 215,

**3. Адрес официального сайта, на котором размещена информация о закупке:**  
[www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru)

**4. Номер извещения:** № 32110232722.

**Дата опубликования извещения о проведении закупки:** 26.04.2021 г.

**5. Наименование закупки:** открытый конкурс в электронной форме № 30193/ОКЭ-АО «ЖТК»/2021/Д на право заключения договоров на оказание услуг по определению рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с относящимися к ним объектами движимого имущества АО «ЖТК» для их совместной продажи.

**Преамбула:**

В условиях конкурсной документации Заказчиком установлен субъективный порядок оценки заявок по критерию «качество оказываемых услуг», которые не соответствуют принципам оценок заявок участников, изложенных в закупочном регламенте Заказчика, а также не соответствуют Федеральному закону от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и как следствие нарушает основные принципы честной Конкуренции.

## Доводы жалобы:

В соответствие с приложением 1.4 к конкурсной документации Заказчик установил нижеприведенный порядок и критерии оценки заявок участников в отношении критерия «качество оказываемых услуг»:

2. Качество оказываемых услуг	Максимальное количество баллов - 40 баллов	<p>Оценка по данному критерию осуществляется на основании отчета об оценке объектов оценки, аналогичных по своим характеристикам объекту оценки согласно предмету конкурса*.</p> <p>Выбор объекта оценки осуществляется участником самостоятельно.</p> <p>В случае предоставления участником в составе заявки отчета об оценке объектов оценки, не соответствующих по своим характеристикам объекту оценки согласно предмету конкурса, данному участнику присваивается 0 баллов по критерию «Качество оказываемых услуг».</p> <p>Анализ и оценка представленного отчета об оценке осуществляется путем проставления соответствующих баллов в порядке, определенном по форме Порядка оценки отчета об оценке, представленного в приложении № 2 к конкурсной документации.</p> <p>Анализ и оценка отчета об оценке производится с письменным обоснованием экспертной группы.</p> <p>40 - максимально возможное количество баллов.</p> <p>*Под объектами оценки, аналогичными по своим характеристикам объекту оценки согласно предмету конкурса, понимается нежилое недвижимое имущество с относящимися к ним объектами движимого имущества.</p>
-------------------------------	--	--

Анализ и оценка представленного отчета об оценке осуществляется путем проставления соответствующих баллов в порядке, определенном по форме Порядка оценки отчета об оценке, представленного в приложении № 2 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 – Возможность применения или отказ от использования доходного подхода к оценке.

Показатель 4 – Возможность применения или отказ от использования затратного подхода к оценке.

Показатель 5 – Возможность применения или отказ от использования 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 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»:

№ п/п	Наименование показателя критерия «Качество услуг»	Максимальное значение оценочного балла, %
1	описание объекта оценки	15
2	анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	15
3	Возможность применения или отказ от использования доходного подхода к оценке	20
4	Возможность применения или отказ от использования затратного подхода к оценке	20
5	Возможность применения или отказ от использования сравнительного подхода к оценке	20
6	согласование результатов	10

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:

Таблица 1

Вербальная оценка по соответствующему показателю критерия «Качество оказываемых услуг»	Основание выставления оценки по показателю критерия «Качество оказываемых услуг»	Численная интерпретация вербальной оценки (оценочный балл в процентах) по соответствующему показателю критерия «Качество оказываемых услуг», %
<b>Показатель 1 «Описание объекта оценки»</b>		
Отличное качество	Раздел детально проработан и структурирован. Информация об объекте оценки раскрыта максимально подробно для формирования объективных однозначных выводов о качественных и количественных характеристиках объекта оценки. Приведены все ссылки на документы, устанавливающие характеристики объекта оценки. Раскрыты все факторы и характеристики, существенно влияющие на стоимость объекта оценки. Вся приведенная информация об объекте оценки подтверждена, отличается полнотой, информативностью и корректностью формулировок.	15
Хорошее качество	Раздел детально проработан и структурирован.	10

<b>Вербальная оценка по соответствующему показателю критерия «Качество оказываемых услуг»</b>	<b>Основание выставления оценки по показателю критерия «Качество оказываемых услуг»</b>	<b>Численная интерпретация вербальной оценки (оценочный балл в процентах) по соответствующему показателю критерия «Качество оказываемых услуг», %</b>
	<p>Информация об объекте оценки раскрыта подробно для формирования объективных выводов о качественных и количественных характеристиках объекта оценки.</p> <p>Приведены все ссылки на документы, устанавливающие характеристики объекта оценки. Раскрыты не все факторы и характеристики, оказывающие существенное влияние на стоимость объекта оценки.</p> <p>Вся приведенная информация об объекте оценки подтверждена и отличается корректностью формулировок.</p>	
<p>Среднее качество</p>	<p>Раздел недостаточно детально проработан и структурирован. Информация об объекте оценки раскрыта недостаточно подробно для формирования объективных однозначных выводов о качественных и количественных характеристиках объекта оценки.</p> <p>Приведены ссылки на документы, устанавливающие характеристики объекта оценки. Раскрыты не все факторы и характеристики, оказывающие существенное влияние на стоимость объекта оценки.</p> <p>Не вся приведенная информация об объекте оценки подтверждена, не отличается полнотой, информативностью и корректностью формулировок.</p>	<p>5</p>
<p>Качество «ниже среднего»</p>	<p>Раздел недостаточно детально проработан и структурирован на приемлемом уровне. Информация об объекте оценки не раскрыта или раскрыта недостаточно подробно для формирования объективных однозначных выводов о качественных и количественных характеристиках объекта оценки.</p> <p>Приведены не все ссылки на документы, устанавливающие характеристики объекта оценки. Раскрыты не все факторы и характеристики, оказывающие существенное влияние на стоимость объекта оценки.</p> <p>Приведенная информация об объекте оценки не подтверждена или подтверждена не полностью, не отличается полнотой, информативностью и</p>	<p>0</p>

Вербальная оценка по соответствующему показателю критерия «Качество оказываемых услуг»	Основание выставления оценки по показателю критерия «Качество оказываемых услуг»	Численная интерпретация вербальной оценки (оценочный балл в процентах) по соответствующему показателю критерия «Качество оказываемых услуг», %
	корректностью формулировок.	
<b>Показатель 2 «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость»</b>		
Отличное качество	<p>Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, представлена максимально полно, подробно и структурировано. Все значения или диапазоны значений ценообразующих факторов обоснованы. Содержание раздела позволяет получить всю необходимую и достаточную информацию о рынке объекта оценки.</p> <p>Проведен анализ всех внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. Вся приведенная информация подтверждена, отличается полнотой, информативностью и корректностью формулировок, все приведенные мнения и суждения аргументированы.</p>	15
Хорошее качество	<p>Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, представлена достаточно полно, подробно и структурировано. Значения или диапазоны значений ценообразующих факторов обоснованы. Содержание раздела позволяет получить основную необходимую и достаточную информацию о рынке объекта оценки.</p> <p>Проведен анализ не всех внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. Вся приведенная информация подтверждена и отличается корректностью формулировок, все приведенные мнения и суждения обеспечены заслуживающей доверия аргументацией.</p>	10

Среднее качество	<p>Информация не по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, представлена достаточно полно, структурирована на приемлемом уровне. Не все значения или диапазоны значений ценообразующих факторов обоснованы.</p> <p>Проведен анализ не всех внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. Приведена избыточная и/или неиспользуемая в отчете информация. Не вся приведенная информация подтверждена, отличается полнотой, информативностью и корректностью формулировок, не все мнения и суждения не обеспечены заслуживающей доверия аргументацией.</p>	5
Качество «ниже среднего»	<p>Представлена информация только по части ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости. Не все значения или диапазоны значений ценообразующих факторов обоснованы.</p> <p>Не проведен анализ или проведен анализ не всех внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. Приведена избыточная и/или неиспользуемая в отчете информация. Не вся приведенная информация подтверждена, информация не отличается полнотой и корректностью формулировок, мнения и суждения не обеспечены заслуживающей доверия аргументацией.</p>	0
<p><b>Показатель 3 «Применение доходного подхода к оценке»</b>  <b>Показатель 4 «Применение затратного подхода к оценке»</b>  <b>Показатель 5 «Применение сравнительного подхода к оценке»</b></p>		
Отличное качество	<p>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 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.</p> <p>Отказ от применения подхода к оценке (при наличии) обоснован и подтвержден результатами</p>	<p>20 (показатель 3)  20 (показатель 4)  20 (показатель 5)</p>

	соответствующего анализа. Проведенное исследование отличается полнотой, информативностью и корректностью формулировок, все приведенные мнения и суждения аргументированы и подтверждены.	
Хорошее качество	<p>Процесс оценки объекта оценки в части применения подхода к оценке структурирован и описан максимально подробно, позволяет понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки. Состав работ и последовательность описания процесса оценки позволяет воспроизвести расчет стоимости и получить аналогичный результат. Сделанные расчеты верны и описаны подробно. Описание расчетов и пояснения обеспечивают проверяемость выводов и результатов, полученных в рамках подхода и метода. Выбор примененных методов оценки в рамках подходов к оценке обоснован недостаточно.</p> <p>Отказ от применения подхода к оценке (при наличии) обоснован и подтвержден результатами соответствующего анализа. Проведенное исследование отличается полнотой, информативностью и корректностью формулировок, не все приведенные мнения и суждения аргументированы и подтверждены.</p>	<p>14 (показатель 3) 14 (показатель 4) 14 (показатель 5)</p>
Среднее качество	<p>Процесс оценки объекта оценки в части применения подхода к оценке недостаточно хорошо структурирован, описан недостаточно подробно, не позволяет в полной мере понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.</p> <p>Состав работ и последовательность описания процесса оценки не позволяет в полной мере воспроизвести расчет стоимости и получить аналогичный результат. Сделанные расчеты верны и описаны недостаточно подробно. Описание расчетов и пояснения не в полной мере обеспечивают проверяемость выводов и результатов, полученных в рамках подхода и метода. Выбор примененных методов оценки в рамках подходов к оценке не обоснован.</p> <p>Отказ от применения подхода к оценке (при наличии) обоснован и не в полной мере подтвержден результатами соответствующего анализа. Проведенное исследование не отличается полнотой, информативностью и корректностью формулировок, не все мнения и суждения не обеспечены заслуживающей</p>	<p>7 (показатель 3) 7 (показатель 4) 7 (показатель 5)</p>

	доверия аргументацией.	
Качество «ниже среднего»	<p>Процесс оценки объекта оценки в части применения подхода к оценке структурирован на минимально приемлемом уровне, описан недостаточно подробно, не позволяет в полной мере понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.</p> <p>Состав работ и последовательность описания процесса оценки не позволяет в полной мере воспроизвести расчет стоимости и получить аналогичный результат. Сделанные расчеты неверны и некорректны, описаны недостаточно подробно или не описаны вообще. Описание расчетов и пояснения не в полной мере обеспечивают проверяемость выводов и результатов, полученных в рамках подхода и метода. Выбор примененных методов оценки в рамках подходов к оценке не обоснован.</p> <p>Отказ от применения подхода к оценке (при наличии) обоснован недостаточно и не в полной мере подтвержден результатами соответствующего анализа или не подтвержден вообще. Проведенное исследование не отличается полнотой, информативностью и корректностью формулировок, мнения и суждения не обеспечены заслуживающей доверия аргументацией.</p>	<p>0 (показатель 3)</p> <p>0 (показатель 4)</p> <p>0 (показатель 5)</p>
<b>Показатель 6 «Согласование результатов»</b>		
Отличное качество	Процедура соответствующего согласования описана максимально подробно и структурировано. Выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также при использовании различных методов в рамках применения каждого подхода, обоснован. Все приведенные мнения и суждения аргументированы и подтверждены.	10
Хорошее качество	Процедура соответствующего согласования описана подробно и достаточно хорошо структурирована. Выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также при использовании различных методов в рамках применения каждого подхода, обоснован. Не все приведенные мнения и суждения аргументированы и подтверждены.	7
Среднее качество	Процедура соответствующего согласования описана недостаточно подробно и	3

	структурировано. Выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также при использовании различных методов в рамках применения каждого подхода, обоснован не в полной мере. Не все мнения и суждения обеспечены заслуживающей доверия аргументацией.	
Качество «ниже среднего»	Процедура соответствующего согласования описана недостаточно подробно и структурировано. Выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также при использовании различных методов в рамках применения каждого подхода, обоснован не в полной мере или не обоснован вообще. Мнения и суждения не обеспечены заслуживающей доверия аргументацией.	0

Считаем следующее:

1. Приложение № 1.4 и № 2 к конкурсной документации «Критерии и порядок оценки и сопоставления конкурсных заявок» ставит условие, что в отношении «качественные характеристики услуги» оцениваются отчеты об оценке в составе заявок участников экспертной группой, используя таблицу «**вербальной оценки**» по показателям, которые Заказчик использует в данной документации для «вербальной оценки». В первую очередь, данная система оценок отчетов об оценке не дает четких измерительных показателей и четких критериев оценки, и как следствие создает **субъективный и абстрактный подход**, построенный на **мнениях** сотрудников Заказчика, в качестве аргументации степени субъективизма и абстракции рассмотрим терминологию, которая используется в документации для оценки разделов отчета об оценке: «отличное качество», «хорошее качество», «среднее качество» и тд, каждый из которых описывается «фразами достаточно хорошо, недостаточно хорошо и тд». Ни один из вышеприведенных критериев не используется в Оценочном Законодательстве РФ, которое полностью регулирует все аспекты отчета об оценке.

2. Используется Заказчиком «**вербальная**» методика оценки оценочного отчета, не согласуется с принципами оценки участников, описанных в закупочном регламенте Заказчика, что в свою очередь противоречит ст. 1 223-ФЗ где установлено, что Положение о закупках является документом, регламентирующим закупочную деятельность Заказчика.

3. В соответствии со статьей 17.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности» в отношении отчета подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов, уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности) **может проводить только эксперт и/или эксперты**, входящие в состав экспертного совета саморегулируемой организации. **В составе Закупочной комиссии Заказчика отсутствуют лица, являющиеся оценщиками и/или экспертами СРО, и обладающие специальными знаниями, позволяющими провести оценку отчета об оценке на его соответствие законодательству РФ.**

#### **Выводы:**

1. Данная жалоба направлена на обжалование субъективных принципов оценки квалификационных частей заявок участников «отчета об оценке», которые противоречат

принципам и нормам Федеральному законодательства регулирующих оценочную деятельность, а также Положению о закупках Заказчика.

2. В последнее время в ходе рассмотрения Комиссиями УФАС жалоб участников аналогичных закупок, формируется положительная практика удовлетворения жалоб и вынесения Заказчикам предписаний об устранении нарушений, касаясь использования Заказчиками аналогичной субъективной системы оценки оценочных отчетов в квалификационной части. Ссылки на решения <https://br.fas.gov.ru/to/sankt-peterburgskoe-ufas-rossii/3be652c6-8f15-4ed5-9cc0-425fcf1afed1/>; <https://br.fas.gov.ru/to/moskovskoe-ufas-rossii/20a5589b-8412-451f-af21-90fb2f8b9471/?query=077/07/00-16886/2020>; <https://br.fas.gov.ru/to/chelyabinskoe-ufas-rossii/df7115cc-2c64-4d52-81ec-a3bee8e89aa9/>.

Уважаемые члены Комиссии УФАС, прошу Вас выдать Заказчику предписание о внесении изменений в закупочную документацию. А именно, применяя измеримый и проверяемый подход к оценке заявок участников, обеспечивая законные принципы единообразия, независимости и честной конкуренции среди участников закупочной процедуры.

**Приложения:**

1. Документация. Порядок организации проведения закупки на 51 стр.;
2. Документация. Условия проведения закупки на 31 стр.;
3. Извещение на 3 стр.;
4. Протокол Учредительного собрания на 1 стр.;
5. Протокол заседания правления на 1 стр.;
6. Протокол № 1 Учредительного собрания на 3 стр.;
7. Приложение № 1.2 к конкурсной документации на 67 стр.;
8. Приложение № 2 к конкурсной документации на 9 стр.

**Председатель правления**  
**АНО «Независимая экспертиза»**