

ООО «Новосибирская оценочная компания»
Адрес: 630049, г. Новосибирск,
Красный проспект, 79, офис 215
ИНН 3804044797 КПП 540201001
ОГРН 1093804001785 от 27.08.2009 г.

Исх. № 425Н/2020

Дата: «26» ноября 2020 г.

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

От кого: ООО «Новосибирская оценочная компания»
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:** АО АКБ «НОВИКОМБАНК», ИНН: 7706196340. Адрес: 119180, г. Москва, ул. Б. Полянка, д. 50/1, стр.1; €

2. **Участник закупки:** ООО «Новосибирская оценочная компания», ИНН: 3804044797. Адрес: 630049, г. Новосибирск, Красный проспект, 79, офис 215;

3. **Адрес официального сайта, на котором размещена информация о закупке:**
www.zakupki.gov.ru

4. **Номер извещения:** № 32009549968

Дата опубликования извещения о проведении закупки: 05.10.2020 г.

5. **Наименование закупки:** «Оказание услуг по оценке рыночной и/или ликвидационной стоимости: земельных участков (в том числе для целей оспаривания кадастровой стоимости); помещений; сооружений; инженерных сетей; движимого имущества; линейных сооружений; неотделимых улучшений; товароматериальных ценностей; жилой недвижимости; имущественных комплексов, включая здания, строения, сооружения, земельный участок(-и); величины рыночной арендной ставки недвижимого имущества за 1 кв. м для помещений, блоков помещений, этажей, зданий; движимого имущества; пакета акций; прав (требований)».

Преамбула:

Условия конкурсной документации нарушают принципы честной и добросовестной конкуренции, изложенные в ФЗ «О защите конкуренции», тем самым создают не равные условия и преимущества для участников, потенциально обладающих большим объемом информации, чем дано в конкурсной документации в отношении предмета закупки, а также документация содержит не актуальные подкритерии, по которым присуждаются баллы, которые противоречат обычной логике.

Доводы:

В приложении №2 к информационной карте «порядок оценки и сопоставления заявок» п 2.3 установлен подкритерий № 3 «репутация участника закупки». По данному подкритерию Заказчик начисляет баллы участникам, которые могут продемонстрировать свое участие в Рэнкинге оценочных организаций по итогам 2018 года по данным Рейтингового агентства RAEX («Эксперт РА»). На момент публикации данной закупки Рейтинговое агентство «Эксперт РА» провело и опубликовало очередной ежегодный рейтинг оценочных организаций за 2019 год (ссылка <https://raex-a.ru/rankingtable/appraising/2019/tab18>). Рейтинг за 2019 год является текущим, действующим и актуальным для использования до выхода следующего рейтинга за 2020 год. Поэтому считаем, что данный подкритерий использовать рейтинг за 2018 год противоречит логике применения актуальных критериев к оценке заявок. Как пример, есть оценочные компании, которые только начали свою деятельность в 2019 году и физически могли оказаться в рейтинге оценочных компаний только за 2019 год. То есть использование применения не актуальных критериев, по своей сути, еще и создает заградительный барьер для некоторого типа участников. Более того, со стороны нашей компании был подан запрос Заказчику касаясь 2018 рейтинга, но Заказчик решил оставить все как есть.

Предмет данной закупки «Оказание услуг по оценке рыночной и/или ликвидационной стоимости: земельных участков (в том числе для целей оспаривания кадастровой стоимости); помещений; сооружений; инженерных сетей; движимого имущества; линейных сооружений; неотделимых улучшений; товароматериальных ценностей; жилой недвижимости; имущественных комплексов, включая здания, строения, сооружения, земельный участок(-и); величины рыночной арендной ставки недвижимого имущества за 1 кв. м для помещений, блоков помещений, этажей, зданий; движимого имущества; пакета акций; прав (требований).

Согласно приложения № 4 к информационной карте «СВЕДЕНИЯ О НАЧАЛЬНОЙ (МАКСИМАЛЬНОЙ) ЦЕНЕ КАЖДОЙ ЕДИНИЦЫ ПРОДУКЦИИ, ЯВЛЯЮЩЕЙСЯ ПРЕДМЕТОМ ДОГОВОРА» - видно, что появляется еще один важный аспект предмета закупки – проведение и предоставление экспертизы (экспертиза СРО) на отчет об оценке. И это касается всех указанных в перечне объектов оценки.

Важное уточнение – исполнителем оценки стоимости объекта оценки является оценочная организация, соответствующая требованиям ФЗ законодательства, а исполнителем работы по подготовке экспертизы СРО – являются саморегулируемые организации оценщиков, соответствующая требованиям ФЗ законодательства. То есть это две разные организации.

Получается, что в соответствии с приложением № 4 к информационной карте для выполнения данной работы требуется привлечения дополнительной организации, которую в данном случае подходит под определение субподрядчика, и эта субподрядная организация, согласно закупочной документации, должна соответствовать требованиям, заявленным в документации, и по ней также должны быть поданы сведения в составе конкурсной заявки. Исполнение данного требования практически не является возможным, так как организации СРО это отдельно действующие субъекты (участникам сложно контролировать статус МСП в отношении СРО и тд), и в ходе выполнения контракта исполнитель может прибегать к использованию услуг разных СРО.

Важно, Заказчиком в документации не указано в каких случаях, в каких объемах, и в отношении каких объектов требуется экспертиза СРО, а в каких нет. Отсутствие публичной данной информации не дает возможности максимально точно предложить стоимость, назовем это за комплекс услуг.

Важно, Заказчиком также установлено требование в п.11 информационной карты «Участник процедуры закупки должен предложить единый процент снижения в отношении всех цен единиц продукции, указанных в Приложении № 4 к информационной карте». Тем самым Заказчик связывает в единую стоимость две услуги, по изготовлению отчета и экспертизы СРО и не дает возможность Участникам сделать возможное снижение цен на услуги, которые относятся именно к деятельности оценочных организаций, так цена напрямую привязана и к стоимости услуг СРО.

Пример, как работы ограничения по снижению НМЦ, возьмем приложение № 4 к информационной карте, п.1.1 Земельный участок до 5 Га без Экспертизы НМЦ составляет 69 369,84 руб, п.1.2 Земельный участок до 5 Га с Экспертизой НМЦ составляет 98 794,23 руб. Получается, что в НМЦ заложена стоимость экспертизы СРО 29 426 руб. Далее используем для примера тарифы одного из не самых дорогих СРО <http://sr000.ru/documents/171647/>, тариф СРО на экспертизу земельного участка площадью до 10 га составляет 25 000 руб.

Пример 2. Земельный участок от 10 до 50 Га без Экспертизы НМЦ составляет 78 295,24 руб, п.1.2 Земельный участок до 5 Га с Экспертизой НМЦ составляет 119 917,50 руб. Получается, что в НМЦ заложена стоимость экспертизы СРО 41 622,26 руб. Далее используем для примера тарифы одного из не самых дорогих СРО <http://sr000.ru/documents/171647/>, тариф СРО на экспертизу земельного участка площадью от 10 до 50 га составляет 105 000 руб. То есть процент снижения в данном примере в принципе невозможен, так как НМЦ экспертизы уже ниже цены предлагаемой СРО.

Вывод, максимально среднее снижение, которое может позволить участник закупки, в отсутствии информации о том, в каких объемах и случаях требуется экспертиза СРО, это не ниже, чем с учетом цены тарифа СРО.

Основываясь на данных примерах, и факте отсутствия понимания в каких случаях будет требоваться услуга по экспертизе СРО, а в каких нет, у участников закупки нет возможности предложить наилучшую стоимость по действительному объему работы, она как бы делается с прикидкой, в условиях важного неизвестного, рассуждая, а что если я предложу приемлемое снижение, а Заказчик каждый раз будет требовать экспертизу СРО.

Вывод, отсутствие важной информации о том, когда необходимо проведение экспертизы СРО и связанность стоимости экспертизы СРО и стоимости услуги по оценке объекта при отсутствии возможности подавать отдельные ценовые предложения по каждой позиции объекта оценки, потенциально создает ключевые преимущества для тех участников, которые потенциально могут располагать информацией (по разным причинам) о том, по каким объектам, в каких случаях, и будет ли вообще применяться экспертиза СРО.

Пример, компания 1 подает свое лучшее ценовое предложение с единым процентом снижения, в условиях неизвестности по экспертизам СРО, беря во внимание стоимость услуг СРО. Компания 2 точно знает, что она была участником рейтингования за 2018 год, и возможно не была таким участником за 2019 год (участие платное), и обладает информацией о том, что экспертиза СРО будет применяться крайне редко, в очень особых случаях, либо не будет применяться вообще, как это одно время было в закупках РЖД (Заказчик оставляет за собой право требовать предоставление экспертизы СРО на отчет об оценке), просто решили для списка включить экспертизу. И компания 2 подает свое лучшее предложение, в условиях понимания, когда ей придется организовывать услугу СРО, и беря во внимание это – делает наилучшее ценовое предложение. Все это возможно за счет того, что 2 параметра одновременно играют критически важную роль в документации, 1 это невозможность отдельно подать предложение по каждому объекту оценки (многие заказчики наоборот дают такую возможность), и 2 связанная цена услуги, включающая в себя стоимость экспертизы СРО.

Более того, контракт заключается до конца 2025 года, это долгий срок на котором требуется отвечать за стоимость услуг СРО, которые неразрывно связаны с ценой основной услуги, по нашему исследованию ни одна СРО не готова письменно связать отношения по фиксации расценок на экспертизы СРО на период до конца 2025 года, все ссылаются как минимум на инфляцию, а какая она будет никто не знает.

Все примеры даны, со ссылкой «возможно», и не факт, что они реализовались в данной процедуре, при этом эти примеры демонстрируют то, что конкурсная документация не доработана с точки зрения логики и не отвечает принципам, изложенным в ФЗ «О защите

конкуренции» и как следствие данная документация не может быть честным и конкурентным инструментом по отбору лучшего поставщика, обеспечивая гарантии соблюдения честной конкуренции для всех участников данной закупки, даже в условиях того, если кто-то из участников располагает важной информацией о предмете и объеме закупки.

Уважаемые Члены Комиссии УФАС, беря во внимание вышеописанные доводы, прошу Вас:

1. Отменить результаты подведения данной закупки;
2. Обязать заказчика привести конкурсную документацию в соответствии с ФЗ и организовать заново честный конкурентный отбор.

Приложения:

1. Документация о закупке на 102 стр.;
2. Приложение №2 Техническое задание на 7 стр.;
3. Протокол о назначении нового генерального директора от 10.10.2016 г. на 1 стр.;
4. Приказ о назначении генерального директора от 10.10.2016 г. на 1 стр.;
5. Итоговый ПРОТОКОЛ № 32009549968-3 на 11 стр.;
6. Тарифы экспертизы СРО на 8 стр.;
7. Сертификаты РАЕХ на 2 стр.