



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

В Филиале "НОВОСИБИРСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

Р/счет 40703810823250000049

К/счет 30101810600000000774

БИК 045004774

Исх. № 435Н/2021

Дата: «14» января 2021 г.

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

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 «РЖДстрой» (АО «РЖДстрой»). Место нахождения заказчика: 105005, Российская Федерация, г. Москва, пер. Елизаветинский, дом 12, строение 1. Почтовый адрес заказчика: 105005, Российская Федерация, г. Москва, пер. Елизаветинский, дом 12, строение 1.

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, Тел:

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

4. Номер извещения: № 32009875473.

Дата опубликования извещения о проведении закупки: 31.12.2020 г.

5. Наименование закупки: открытый конкурс в электронной форме №9129 оказание услуг по оценке рыночной стоимости права временного владения (пользования) объектами недвижимого имущества, расположенного в Республике Карелия, Республике Коми, Архангельской обл., Белгородской обл., Брянской обл., Владимирской обл., Воронежской обл., Ивановской обл., Калининградской обл., Калужской обл., Курской обл., Костромской обл., Липецкой обл., г. Москве, Московской обл., Мурманской обл., Рязанской обл., Смоленской обл., Тамбовской обл., Тверской обл., Тульской обл., Ярославской обл., Вологодской обл., Республике Адыгея, Республике Северная Осетия – Алания, Краснодарском крае, Ставропольском крае, Астраханской обл., Волгоградской обл., Ростовской обл., Республике Башкортостан, Республике Мордовия, Удмуртской Республике, Республике Татарстан, Чувашской Республике, Пермском крае, Кировской обл., Нижегородской обл., Пензенской обл., Самарской обл., Саратовской обл., Оренбургской обл., Ульяновской обл., Ханты – Мансийском автономном округе – Югра,

Курганской обл., Свердловской обл., Тюменской обл., Челябинской обл., Республике Бурятия, Республике Хакасия, Алтайском крае, Забайкальском крае, Красноярском крае, Приморском крае, Хабаровском крае, Амурской обл., Иркутской обл., Кемеровской обл., Новосибирской обл., Сахалинской обл., Омской обл. Предмет закупки - оказания услуг по оценке имущества ОАО «РЖД»

Предмет закупки - оценка рыночной стоимости права временного владения (пользования) объектами недвижимого имущества.

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 аукционной документации в отношении предмета и объема закупки. Также документация ставит исполнителя в условия неопределённости, касаемо объема предстоящей работы и связанных с этим затрат со стороны Исполнителя.

Доводы:

Согласно приложению 1.1 «техническое задание» к конкурсной документации, разделы «требования к оказанию услуг», «требования к результатам оказания услуг» ставят условие, что исполнение услуги по данной закупке включает в себя услуги, по первоначальной оценке, рыночной стоимости и услуги по актуализации отчета об оценке.

Приложение 1.1 «техническое задание», раздел, посвященный формированию «начальной максимальной цены», также сообщает, что услуги и начальная цена контракта включает в себя услуги, по первоначальной оценке, рыночной стоимости, услуги по актуализации отчета об оценке.

Но в приложении к конкурсной документации «проект договора» появляются новые существенные условия, отличающиеся значительно от условий конкурсной документации. Пункте 3.1 ставит условие о том, что в дополнении к услуге по оценке - исполнитель «по конкретным объектам предоставляет положительное заключение саморегулируемой организации (далее по тексту экспертиза СРОО)». А в пункте 4.2.2 указано, что исполнитель «без дополнительной платы обязан представить на отчет об оценке рыночной стоимости, в т.ч. на актуализированный Отчет, положительное заключение саморегулируемой организации оценщиков». Таким образом получается, что условия договора не соответствуют условиям, описанным в конкурсной документации.

Исходя из того, что условия договора, в части дополнительных требований, касаемо предоставлении положительного заключения СРОО не соответствуют требованиям, изложенным в самой конкурсной документации (без предоставления экспертизы СРОО) получается, что объем конечных услуг точно не определен и определить его невозможно, он может быть совершенно разным в зависимости от «требования заказчика по конкретным объектам оценки». Более того, проведение экспертизы СРОО для исполнителя отчета на отчет об оценке – это платная услуга, расходы, за которую, согласно «проекта договора» несет исполнитель. Для примера возьмем приложение 1.1 к конкурсной документации «техническое задание», начальный тариф за оценку (здания, сооружения, земельного участка) 10 000 рублей. И далее обратимся к одному из СРОО, для примера «СВОД» оно считается одним из самых недорогих в РФ (ссылка <http://sroro.ru/documents/171647/>) и видим, что стоимость экспертизы за одно здание до 100 кв м составляет 30 000 руб., за земельный участок – 30 000 руб., что превышает НМЦ по данной позиции в 3 раза. Еще один пример, заказчик ОАО «РЖД» проводит сейчас отдельно закупку по проведению все той же экспертизы СРОО на отчеты об оценке (ссылка <https://zakupki.gov.ru/223/purchase/public/purchase/info/documents.html?regNumber=32009873432>), переходим в техническое задание, и видим, что по той же позиции «здания» начальная цена за проведение экспертизы СРОО составляет 28 980 руб., что также превышает начальный тариф по самой оценке «здания» в обжалуемой закупке. Иными словами, любая закупка подразумевает, что в итоге работа будет выполнена за счет заказчика, но в данном случае получается, что работа будет выполнена в том числе и за счет исполнителя, исполнитель, как бы наоборот приплачивать

Заказчику от раза к разу, в случае экспертизы СРОО. Возможно, условие о том, что услуга включает в себя не только проведение оценки, а еще и экспертизу СРО внесено Заказчиком по ошибке, либо намеренно, создавая условия неопределенности. Для примера ОАО «РЖД» сейчас также проводит закупку еще по одному лоту по оценке имущества (ссылка <https://zakupki.gov.ru/223/purchase/public/purchase/info/common-info.html?regNumber=32009802395>) и в документации Заказчик «в действующей редакции» убрал требования о необходимости проводить экспертизу СРО за счет исполнителя, об этом так же заказчик указал в своем ответе на запрос, касаясь СРО, которое было в изначальной редакции.

Возвращаясь к приложению 1.1 к конкурсной документации «техническое задание» раздел «порядок формирования начальной (максимальной) цены – не содержит сведения о том, что начальная максимальная цена включает в себя еще и затраты на проведение экспертизы отчетов по оценке в СРОО, как аргументировано выше проведение экспертизы СРОО на отчет об оценке – это не бесплатное мероприятие, и несет в себе затраты превышающие начальные тарифы по позициям данной документации. Следовательно, услуга по оценке не должна включать в себя дополнительные расходы, кроме самой услуги по оценке имущества по данной закупке.

Наличие в «проекте договора» неопределенности касаясь условий и количества проведения экспертиз СРО (по конкретным объектам оценки), создает 2 вытекающих важных следствия. Первое, если кому-то из участников «потенциально» становятся известны объемы и ситуации, в которых надо тратить деньги на экспертизу СРО или наоборот не надо, то это позволяет сформировать ценовое предложение, беря во внимание предстоящие расходы либо их отсутствие, так как может вообще не будет расходов на СРО и этот очень важный ценовой параметр не стоит учитывать вообще. Иными словами, отсутствие понимания объема услуг, потенциально, создает не равные условия для всех участников, хотя документация должна создавать одинаковые условия для всех участников, даже если кому-то что-то больше известно, надо просто определить объем и описать его в деталях, чтобы появилась простая и понятная для всех ясность. Документация не должна трактоваться как «может быть надо будет, а может быть и не надо будет делать». Для наглядности, можно провести аналогию с закупкой по строительству, необходимо построить здание, а в случае требования заказчика «это будет потом известно по ходу строительства или к его завершению» надо еще и парковку будет построить или стадион стоимостью больше, чем затраты на здание, но за счет исполнителя, а может и не надо будет, кто Готов быть исполнителем такого контракта и нести полную ответственность? Второе следствие, наличие условия, что по «требованию заказчика» исполнитель несет расходы на проведение экспертизы СРОО (по конкретным объектам оценки), ставит исполнителя в очень зависимое и не равное положение, что противоречит нормам регулирования договорных отношений в РФ, и совершенно не понятно из условий документации как заказчик будет пользоваться этой «возможностью».

Выводы:

Данная жалоба не обжалует НМЦ и принципы ее формирования.

Данная жалоба направлена на обжалование наличия в самой конкурсной документации в разделе «проект договора» условий, которые создают неопределенность в отношении объема услуг и условий выполнения данного объема, противоречат самой конкурсной документации.

Данная жалоба направлена на обжалование наличия в условиях документации в разделе «проект договора» условий, которые противоречат нормам и принципам регулирования договорных отношений, не может исполнитель отвечать по договору и нести дополнительные серьезные затраты за то, что не конкретизировано, не описано, не включено в саму услугу, не включено в НМЦ, не оплачивается заказчиком, а случается просто по «требованию заказчика, в отношении «конкретных объектов оценки» (это не Английское право). Более того, обычно, если заказчиком требуется проведение экспертизы СРОО на отчеты об оценке, то данное условие включается дополнительно как отдельная позиция в закупку и оплачивается заказчиком по тарифам, которые в итоге предложил победитель конкурентной закупки. Таким образом появляется ясность, и исполнитель полностью отвечает за весь процесс оказания услуги (оценка, положительное заключение СРО) на возмездной основе.

По вышеуказанному, считаем, что условия действующей (обжалуемой) конкурсной документации не соответствуют принципам, изложенным в ФЗ «О защите конкуренции», соответственно, данная документация не может служить честным и конкурентным инструментом по отбору лучшего исполнителя, обеспечивая гарантии соблюдения честной конкуренции для всех участников данной закупки.

Понимая условия и ответственность по данной закупке АНО «Независимая экспертиза» не является участником данной закупки и обжалует данную закупку в УФАС.

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

Отменить данную закупку.

Обязать заказчика привести аукционную документацию в соответствии с ФЗ РФ, определив точный объем услуг, а также убрать требование о «проведении экспертизы СРО по требованию заказчика и за счет исполнителя», либо включить проведение экспертизы СРО как одну из закупаемых позиций.

Приложения:

1. Документация. Условия проведения закупки на 43 стр.;
2. Проект договора на 14 стр.;
3. Техническое задание 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.