



ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ»

123056 г. Москва, ул.Красина, д. 27, стр. 2, офис 53
Тел.: +7 (499) 250 0070
Тел./факс: +7 (499) 250 0073
info@valcenter.ru

Исх. №Ц/242-жк от 10.06.2019 г.

**Управление федеральной антимонопольной службы по г. Москве
107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1**

Копия:
**Государственное унитарное предприятие города Москвы
"Центр Управления Городским Имуществом"
111024, г. Москва, 5-я Кабельная ул., д.12, стр.6**

Копия:
**Федеральная электронная площадка РТС-тендер
Электронная торговая площадка www.rts-tender.ru**

Жалоба на действия Заказчика

Заказчик: Государственное унитарное предприятие города Москвы «Центр управления городским имуществом» (ГУП «ЦУГИ»).

Адрес места нахождения: 111024, г. Москва, 5-я Кабельная ул., д.12, стр.6

Почтовый адрес: 115054, г. Москва, Стремянный пер., д.38

Номер контактного телефона: +7(495)785-36-52

Ответственное должностное лицо – Бальчугова Елена Сергеевна

Начальник контрактной службы – Ивушкин Андрей Евгеньевич

Адрес электронной почты: zakupki@cugimos.ru

Номер контактного телефона: +7(495)785-36-52 (1082)

Способ размещения закупки: Запрос предложений в электронной форме.

Предмет закупки: Оказание услуг по оценке рыночной стоимости недвижимости для нужд ГУП "ЦУГИ".

Реестровый номер закупки: № 31907960242 от 05.06.2019 г.

Адрес сайта, на котором размещена закупка:

www.zakupki.gov.ru

Ссылка на закупку:

<http://zakupki.gov.ru/223/purchase/public/purchase/info/common-info.html?regNumber=31907960242>

Адрес электронной площадки, на которой размещена закупка:

www.rts-tender.ru

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Центр Оценки собственности" (ООО «ЦОС»)

Юридический адрес: 123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2

Фактический адрес: 123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, офис 53

Телефон: 8-499-250-00-71, -72

e-mail: cc@valcenter.ru

ИНН 7704205198 КПП 770301001 р/с 40702810038170102713 ПАО Сбербанк, г. Москва

к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 ОГРН 1027700560656 ОКПО 51105278

Контактное лицо: Чижова Ольга Викторовна, 123056, г. Москва, ул. Красина, 27, стр. 2, офис 53, тел./факс (499) 250-00-70, e-mail: s1217@yandex.ru

1. Фактические обстоятельства дела:

1. Согласно Проекту договора пункт 1.4. «...«Исполнитель» по поручению «Заказчика» обязуется провести предварительный анализ объекта недвижимости, результатом которого является составление предварительного заключения...»; пункт 1.5. «...Предварительный анализ объекта недвижимости является составной частью отчета об оценке, его результаты оформляются в форме предварительного заключения в случае, если Исполнителем от Заказчика не поступило указание о необходимости предоставления отчета об оценке...». Данное требование Заказчика к предоставлению Предварительного анализа объекта недвижимости является незаконным, так как нарушает №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральный Стандарт Оценки (ФСО N3) "Требования к отчету об оценке" утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N299, где чётко определены требования к составлению и содержанию отчета об оценке.

2. Согласно Проекту договора Приложение №2 « ...каждое предварительное заключение должно содержать следующие существенные, но неисчерпывающие сведения и документы:

8. Заключение кадастрового инженера по каждому объекту предварительного анализа, указанному в предварительном задании, в том числе по согласованию с Заказчиком:
 - акт обследования зданий и сооружений.
9. Заключение технического эксперта в области строительства для определения фактического состояния и физического износа каждого объекта предварительного анализа, указанного в предварительном задании, в том числе по согласованию с Заказчиком:
 - справка о техническом состоянии элементов здания (фундамент, стены, перегородки, перекрытия, лестницы, балконы, стропила, кровля, окна, двери, полы и иные конструкции);
 - справка о техническом состоянии инженерных сетей и оборудования.
 - рекомендации по устранению дефектов, усилению, восстановлению или замене конструкций.
- 9.1. В случае, если в ходе проведения предварительного анализа было установлено, что на объекте имеется незавершенное строительство или, ведутся работы по строительству:
 - пояснительная записка о проведении строительной экспертизы такого объекта.
10. Заключение специалиста в области сохранения объектов культурного наследия и эксперта по историко-культурной экспертизе каждого объекта предварительного анализа, указанного в предварительном задании, в том числе по согласованию с Заказчиком:
- 10.1. В случае, если объект является ОКН (объект культурного наследия):
 - задание на проведение работ по сохранению ОКН;
 - разрешение на работы по сохранению ОКН;
 - паспорт ОКН;
 - справка о перечне предметов охраны ОКН;
 - справка об историко-архивных и библиографических исследованиях ОКН;
 - историческая справка по ОКН;
 - акт технического состояния объекта культурного наследия ОКН;
11. По требованию Заказчика заключения иных специалистов в области обследования каждого объекта предварительного анализа, указанного в предварительном задании.

Из Проекта договора не ясно как и кем выдаются или должны быть получены вышеуказанные сведения и документы. Согласно №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на Оценщика не возложена обязанность по сбору и получению дополнительной информации, в частности по вышеуказанным сведениям и документам.

3. Согласно Проекту договора Исполнитель на момент оказания каждой услуги, связанной с оценкой стоимости объекта оценки оценщик обязан иметь следующие документы:

- копии договоров страхования ответственности оценщиков (не менее пяти), которые будут привлечены для оказания услуг по предмету закупки, со страховой суммой не менее 15 миллионов рублей на каждого.

- копии договоров страхования ответственности оценщиков (не менее восьми), которые будут привлечены для оказания услуг по предмету закупки, со страховой суммой не менее 3 миллионов рублей на каждого.

Однако, исходя из требований закупочной документации, Исполнитель предоставляет копии договоров страхования ответственности оценщиков (не менее десяти), которые будут привлечены для оказания услуг по предмету закупки, со страховой суммой не менее 30 миллионов рублей на каждого. А также копии договоров обязательного страхования ответственности не менее двадцати оценщиков, заключенные в соответствии со статьей 24.7 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной.

В тоже время согласно «Порядку оценки заявок на участие в закупке на оказание услуг по оценке стоимости объектов» требования к количеству оценщиков с определёнными страховыми суммами по договорам страхования отсутствуют.

4. Согласно Проекту договора Исполнитель на момент оказания каждой услуги, связанной с оценкой стоимости объекта оценки оценщик обязан иметь следующие документы:

- копии Свидетельства рейтингового агентства RAEX (РАЭК-Аналитика) о включении «Исполнителя» в список крупнейших консалтинговых групп и компаний по итогам 2017-2018 г.

Однако, исходя из требований закупочной документации к участникам упоминание о предоставлении копии свидетельства рейтингового агентства RAEX (РАЭК-Аналитика) о включении «Исполнителя» в список крупнейших консалтинговых групп и компаний по итогам 2017-2018 г. отсутствует.

5. Согласно «Порядку оценки заявок на участие в закупке на оказание услуг по оценке стоимости объектов» «...в случае непредоставления копий трудовых книжек, опыт будет оцениваться исходя из длительности действия гражданско-правового договора на момент подачи заявки на участие в закупке...». Обращаем внимание, что стаж (опыт) оценщика указывается в выписках СРОО согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 13 февраля 2015 г. N55 «Об утверждении порядка ведения СРОО реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставления доступа к информации, содержащейся в этом реестре». Длительность действия гражданско-правового договора не является подтверждением стажа и опыта оценщика.

6. Согласно «Порядку оценки заявок на участие в закупке на оказание услуг по оценке стоимости объектов» оценивается предложение участника об объемах (суммарный объем оказанных услуг, исчисляемый в рублях), исполненных в полном объеме участником контрактов (договоров) за последние 3 года, предшествующие дате окончания подачи заявок на участие в конкурсе. Контрактами (договорами) сопоставимого характера и объема будут считаться контракты (договоры), исполненные в полном объеме участником в указанный в показателе период без нарушений сроков и иных нарушений условий контракта по вине участника, связанные с оказанием услуг по оценке стоимости недвижимого имущества, находящегося в собственности города Москвы и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства.

Заключение контракта предусматривает, что и заказчик, и исполнитель исполняют взятые на себя по нему обязательства в полном объеме. Однако существуют причины, когда такое исполнение невозможно, а именно, когда в процессе исполнения контракта изменяется объем указанных услуг.

Соответственно, контракт подлежит оплате не в изначально согласованном размере, а по фактическому объему обязательств по контракту, который был исполнен.

Позиция Заказчика о том, что цена контракта является твердой, постоянной величиной и подлежит оплате в изначально согласованном размере независимо от объема оказанных услуг, является

ошибочной, поскольку цена контракта определяется применительно к согласованному в нем объему услуг. Действующее законодательство допускает неполное исполнение заключенных контрактов. В постановлении Правительства №1093 от 28 ноября 2013 года содержится порядок подготовки отчета об исполнении контракта. При недобросовестном исполнении в ЕИС отражаются все замечания при исполнении контрактов.

Такое требование Документации является ограничивающим конкуренцию, поскольку не зависит от добросовестного исполнения Заказчиком своих обязательств, при предоставлении требуемого опыта в составе заявки.

Вывод: Документация составлена Заказчиком с нарушением:

1. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Федерального Стандарта Оценки (ФСО N3) "Требования к отчету об оценке";
3. Приказа Министерства экономического развития РФ от 13 февраля 2015 г. N55

А также информация и требования закупочной документации противоречат друг другу, вводят участников закупки в заблуждение, содержат условия ограничивающие конкуренцию участников закупки.

2. Обжалуемые действия Заказчика при проведении закупки:

Нарушение законодательства РФ при проведении государственных и иных закупок, ограничение конкуренции участников закупки.

ПРОШУ:

1. признать жалобу обоснованной;
2. обязать Заказчика внести изменения в закупочную документацию с учетом устранения нарушений законодательства РФ.

Приложения:

1. Документация о проведении запроса предложений.
2. Документы, подтверждающие полномочия Генерального директора (Заявителя).

Генеральный директор

Чижова Ольга Викторовна

07 июня 2019 года