

УДК 657.922

DOI: 10.17223/19988648/36/9

А.В. Пылаева, М.А. Емельянова

ОТБОР ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ ПРИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РФ

В статье приведены условия, которым должны отвечать оценочные компании; иллюстрируется распределение форм проведения закупок по кадастровой оценке по видам объектов оценки; выявлены квалификация и стаж работ оценочных компаний. Сделан вывод, что большинство закупок проходит в форме электронного аукциона, в котором единственным критерием отбора является предлагаемая участником цена выполнения работ, что ведет к значительному демпингу в ущерб качеству результатов работ. Внесены предложения по совершенствованию процесса кадастровой оценки объектов недвижимости.

Ключевые слова: оценочная деятельность, кадастровая оценка, конкурсы, аукционы, закупки, оценочные компании.

Государственная кадастровая оценка земель проводится в Российской Федерации с 1999 г. Согласно российскому законодательству такая оценка должна осуществляться не реже одного раза в 5 лет. Таким образом, в Российской Федерации по состоянию на 2016 г. кадастровая оценка всех категорий земель проведена трижды, а в некоторых субъектах кадастровая стоимость актуализируется уже в четвертый раз. В 2011–2012 гг. впервые была проведена государственная кадастровая оценка объектов капитального строительства: зданий, строений, сооружений, частей зданий – помещений, объектов незавершенного строительства.

Социальная значимость применения результатов массовой оценки объектов недвижимости для налогообложения ставит задачу обеспечения качества выполняемых работ. Массовая оценка представляет собой сложную систему, включающую совокупность связанных деловых процедур, для выполнения которых необходимо нормативное правовое, организационное, кадровое, финансовое и другие виды обеспечения. Рассмотрим организационное обеспечение кадастровой оценки недвижимости.

Для анализа закономерностей при проведении закупок в области оценочной деятельности, а точнее, конкурсов и аукционов на право заключения государственных или муниципальных контрактов на предоставление услуг по кадастровой оценке объектов недвижимости, была разработана методика поиска и анализа информации о закупках.

Методика заключается в осуществлении следующих этапов:

1. Установление источников информации о проводимых закупках.
2. Установление источников информации о характеристиках оценочных компаний, принимающих участие в закупках в описанной области услуг.

3. Формирование информационной базы об условиях проведения закупок (конкурсные условия – критерии отбора победителя, формы проведения закупок).

4. Анализ информации о проведенных закупках в период с 2010 по 2015 г. в разрезе видов объектов недвижимости, в отношении которых проводятся закупки, видов форм проведения закупок; определение диапазонов цен, установленных в конкурсной документации и предложенной участниками закупки.

Рассмотрим каждый этап методики подробнее.

В качестве источника информации о проводимых закупках использовался Официальный сайт Единой информационной системы в сфере закупок в Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о заказах на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг [1].

Информация о характеристиках оценочных компаний, принимающих участие в закупках в области услуг по кадастровой оценке, бралась из открытых источников: Официальный сайт Российской Федерации в сети Интернет для опубликования информации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг [2].

В информационную базу об условиях проведения закупки вносились данные о форме проведения закупки (конкурс или аукцион), сроке проведения закупки, Заказчике работ, критериях отбора победителя, ценовых предложениях участников закупки.

Целью анализа информации о проведенных закупках в период с 2010 по 2015 г. было выявление закономерностей при проведении кадастровой (массовой) оценки объектов недвижимости в субъектах Российской Федерации, установление оценочных компаний, активно участвующих в этих работах, и как результат – формирование предложений по совершенствованию процесса кадастровой (массовой) оценки.

Аналізу подверглось 358 конкурсов и аукционов, прошедших за период с 2010 г. по июнь 2015 г.

В настоящее время проведение закупок осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28 ноября 2013 г. № 1085 «Об утверждении Правил оценки заявок, окончательных предложений участников закупки товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» [3]. Данные Правила определяют порядок оценки заявок, окончательных предложений участников закупки товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (далее – закупка) в целях выявления лучших из предложенных условий исполнения контракта при проведении закупки, а также предельные величины значимости каждого критерия оценки заявок, окончательных предложений участников закупки. Так, п. 2 Приложения к Правилам оценки заявок определено, что предельными значениями величин критериев оценки при проведении закупок в области оценки объектов недвижимости являются: минимальное значение для стоимостных показателей – 60%, максимальное значение для нестоимостных показателей – 40%. Указанные предельные значения критериев применимы к процессу закупки в форме конкурса.

Статьей 22 Федерального закона от 05.04.2013 № 44–ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» установлены методы определения начальной (максимальной) цены контракта. Заказчику предложено использовать при определении начальной цены следующие методы:

- метод сопоставимых рыночных цен (анализа рынка);
- нормативный метод;
- тарифный метод;
- проектно-сметный метод;
- затратный метод.

Высшим исполнительным органам государственной власти субъекта Российской Федерации в дополнение к методам определения начальной цены, установленным в данной статье, дана возможность устанавливать иные методы определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), для обеспечения нужд субъектов Российской Федерации [4].

В ст. 32 Федерального закона № 44–ФЗ представлен перечень критериев, совокупность которых дает возможность Заказчику выявить наиболее подготовленного Исполнителя для проведения работ, оказания услуг. Такими критериями являются:

- цена контракта;
- расходы на эксплуатацию и ремонт товаров, использование результатов работ;
- качественные, функциональные и экологические характеристики объекта закупки;
- квалификация участников закупки, в том числе наличие у них финансовых ресурсов, на праве собственности или ином законном основании оборотных и других материальных ресурсов, опыта работы, связанного с предметом контракта, и деловой репутации специалистов и иных работников определенного уровня квалификации.

Причем критерий «цена контракта» является обязательным для закупки, проводимой в форме конкурса, и единственным при закупке, проводимой в форме электронного аукциона. Для проведения закупки в форме конкурса достаточно указать в конкурсной документации еще как минимум один критерий отбора.

Наиболее часто Заказчики услуг по проведению кадастровой оценки при проведении конкурсов применяют следующие нестоимостные критерии:

- количество оценщиков, работающих в компании на постоянной основе (включая работающих по совместительству) и отвечающих требованиям законодательства об оценочной деятельности. Для данного критерия может быть установлена шкала баллов: 3–9 оценщиков – 15 баллов, 10–16 оценщиков – 30 баллов, 17–24 оценщика – 50 баллов, более 25 оценщиков – 100 баллов. А могут быть присвоены баллы в пропорции от максимального количества оценщиков, заявленных одним из участников закупки;
- количество государственных и муниципальных контрактов, выполненных компанией за определенный промежуток времени (за 5 лет, 10 лет, за

последние 3 года, с количеством объектов оценки не менее установленного минимума (700 000 ед., 900 000 ед., 1 миллион объектов), касающихся исключительно только определенного вида объектов недвижимости, и т.п.) [5];

– наличие в компании средств вычислительной техники и программного обеспечения (хотя программное обеспечение не является обязательным условием выполнения работ по оценке в соответствии с требованиями Закона об оценочной деятельности) [6]. Для данного критерия могут указываться конкретные программы для ЭВМ, которые должны быть у Оценщика;

– наличие системы контроля качества по ISO 9001;

– наличие в компании экспертов экспертных советов саморегулируемых организаций оценщиков, участвовавших в экспертизе определенного вида отчетов по кадастровой оценке [7];

– наличие положительных отзывов о работе компании со стороны Заказчиков.

Имеют место совершенно «экзотические» нестоимостные критерии, при применении которых вполне возможно «планирование» победителя закупки:

– описание процесса проведения кадастровой оценки с присуждением баллов подобному «сочинению» на основе субъективных мнений членов конкурсной комиссии, которые могут и не являться оценщиками в понимании Закона об оценочной деятельности и тем более экспертами в оценочной деятельности [8, 9];

– предоставление отчета о рыночной оценке определенного объекта, хотя технология кадастровой оценки значительно отличается от рыночной, с последующим присуждением баллов на основе субъективного мнения членов конкурсной комиссии [10].

Статьей 24 Федерального закона № 44–ФЗ определено, что конкурс – это способ определения поставщика (подрядчика, исполнителя), при котором победителем признается участник закупки, предложивший лучшие условия исполнения контракта, а аукцион – это способ определения поставщика (подрядчика, исполнителя), при котором победителем признается участник закупки, предложивший наименьшую цену контракта.

При проведении закупки в форме аукциона, как видно из определения, единственным критерием оценки является стоимость выполнения работ (предоставления услуг), предложенная участником. Допуском участника аукциона к участию в аукционе являются выполнение им требований законодательства об оценочной деятельности к субъекту оценочной деятельности (наличие соответствующего образования, страховки, присутствия в реестре оценщиков саморегулируемой организации, отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков) и наличие необходимой денежной суммы на депозитном счете электронной площадки, на которой проводится аукцион. Ввиду того, что Законом об оценочной деятельности установлена возможность юридического лица выполнять работы по оценке недвижимого имущества, в том числе и кадастровой (массовой) оценке, при наличии в штате организации 2 оценщиков, такая форма отбора исполнителей работ по кадастровой оценке открыла дорогу для малых и микропредприятий, имеющих в штате указанное минимальное количество оценщиков, а отсутствие каких-либо требований к

квалификации оценщиков и профессиональной истории компании привело к тому, что в аукционах стали участвовать оценочные организации с небольшим опытом работы. Нередки случаи, когда при проведении электронного аукциона 2–3 участника непрерывно снижают цену закупки, выводя тем самым из аукциона те оценочные компании, которые делают свою работу качественно, но не дешево, а затем оказывается, что эти демпингующие компании снимаются комиссией, как не соответствующие требованиям аукционной документации. Примером может служить аукцион, прошедший на площадке «РТС-тендер» по закупке услуг по кадастровой оценке земельных участков, отнесенных к землям особо охраняемых территорий [11]. По результатам аукциона первые два места заняли участники, предложившие цену контракта в размере 100 000 руб. (начальная цена – 2 853 917,00 руб., процент снижения цены – 96,5%). После проверки вторых частей заявок оказалось, что эти компании не соответствуют требованиям закона об оценочной деятельности.

В табл. 1 приведена информация об общем количестве закупок работ (услуг) с разбивкой по годам и видам объектов оценки, формам проведения закупки.

Из таблицы видно, что количество закупок, проводимых в форме конкурса, меньше, чем количество закупок, проводимых в форме аукциона. Из анализа 358 закупок в области кадастровой оценки объектов недвижимости 95 закупок было совершено в форме открытых конкурсов, а в форме электронного аукциона прошли 263 закупки. Распределение количества конкурсов и аукционов по годам показывает, что заказчики работ по кадастровой оценке все же предпочитают использовать форму закупки – электронный аукцион, так как при этой форме экономия денежных средств больше, чем при проведении закупок в форме конкурсов. Так, в 2012 г. из 69 исследованных закупок только 26 прошли в форме конкурса (37%), в 2013 г. из 132 исследованных закупок только 29 были в форме конкурса (21%), в 2014 г. из 80 проведенных закупок только 15 прошли в форме конкурса (18%). В 2014 г. вступило в силу распоряжение Правительства Российской Федерации от 31 октября 2013 г. № 2019-р, утвердившее «Перечень товаров, работ, услуг, в случае осуществления закупок которых заказчик обязан проводить аукцион в электронной форме (электронный аукцион)». Необходимо отметить, что это не особенно повлияло на соотношение количества конкурсов и аукционов.

По прошествии одного года Правительство Российской Федерации внесло изменение в данный Перечень, исключив из него услуги по оценке за вознаграждение или на договорной основе [12]. По-видимому, это сделано после неоднократных обращений представителей оценочного сообщества с требованиями поставить законодательные заслоны для проникновения на рынок кадастровой оценки некомпетентных и неквалифицированных компаний, использующих демпинг для победы в конкурсном отборе в форме аукциона.

Таблица 1. Распределение форм проведения закупок по кадастровой оценке по видам объектов оценки за период с 2010 по 2015 г.

Виды объектов оценки	2010 г.			2011 г.			2012 г.			2013 г.			2014 г.			2015 г.		
	Общее	Конкурсы	Аукционы	Общее	Конкурсы	Аукционы	Общее	Конкурсы	Аукционы	Общее	Конкурсы	Аукционы	Общее	Конкурсы	Аукционы	Общее	Конкурсы	Аукционы
Земли населенных пунктов	4	4	0	15	6	9	44	12	32	34	10	24	25	7	18	14	6	8
Земли промышленности	0	0	0	0	0	-	3	3	0	19	3	16	20	4	16	9	3	6
Земли садоводств, огородничества, дачных хозяйств	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57	10	47	6	1	5	2	0	2
Земли особо охраняемых территорий	2	2	0	0	0	0	7	4	3	15	4	11	19	2	17	6	1	5
Земли сельскохозяйственного назначения	-	-	-	17	2	15	15	7	8	7	2	5	10	1	9	8	1	7
<i>Итого</i>	6	6	0	32	8	24	69	26	43	132	29	103	80	15	65	39	11	28

Таблица 2. Фрагмент данных по результатам торгов за 2013–2015 гг. по виду объектов оценки – земельные участки, относимые к землям населенных пунктов

Субъект РФ	Вид закупки	Начальная цена, руб.	Цена победителя, руб.	Процент снижения цены	Удельная стоимость оценки по конкурс- ной документации, руб.		Количество объектов оценки	Удельная стои- мость оценки по результатам за- купки, руб.
					4	6		
1	2	3	4	5	6	7	8	
2013 г.								
Тульская область	Аукцион	16 439 000,00.	1 061 840,00	93,54	36,84	446245	2,38	
Пермский край	Конкурс	23 498 500,00	4 310 186,00.	81,66	24,28	967919	4,45	
Амурская область	Конкурс	24 000 000,00	7 166 000,00	70,14	76,98	311780	22,98	
Рязанская область	Конкурс	19 229 125,00	8 500 000,00	55,80	37,51	512608	16,58	
Ростовская область	Аукцион	11 768 118,67	904 540,00	92,31	9,11	1292444	0,70	
Тамбовская область	Аукцион	1 965 000,00	813 325,00	58,61	3,83	513430	1,58	
Среднее значение				76,53				
2014 г.								
Забайкальский край	Аукцион	9 000 000,00	3 465 000,00	61,50	28,05	320893	10,80	
Республика Коми	Конкурс	12 212 079,00	4 100 000,00	66,43	62,24	196219	20,90	
Липецкая область	Конкурс	1 822 000,00	1 500 000,00	17,67				
Тюменская область	Аукцион	4 353 114,00	928 866,00	78,66	320,41	13586	68,37	

Окончание табл. 2

1	2	3	4	5	6	7	8
Тамбовская область	Аукцион	2 487 859,00	249 271,00	89,98	4,66	534011	0,47
Среднее значение				74,89			
2015 г.							
Республика Бурятия	Аукцион	5 907 892,33	674 084,47	88,59			
Башкортостан	Конкурс	19 000 000,00	3 700 000,00	80,53			
Приморский край	Аукцион	22 811 582,66	8 800 000,00	61,42	48,49	470474	18,70
Республика Удмуртия	Конкурс	4 534 411,30	3 599 000,00	20,63	9,07	500000	7,20
Воронежская область	Конкурс	30 376 822,00	29 975 000,00	1,32	36,07	842265	35,59
Чеченская Республика	Конкурс	16 410 000,00	16 300 000,00	0,67			
Среднее значение				44,23			

В табл. 2 представлен фрагмент данных по результатам торгов за 2013–2015 гг. по виду объектов оценки – земельные участки, относимые к землям населенных пунктов.

В прографке «Процент снижения цены» данной таблицы указаны проценты снижения начальной цены. Проценты снижения цены при форме проведения закупки – открытый конкурс в 2013 г. – лежат в диапазоне от 55,8 (Рязанская область) до 81,66 (Пермский край), а аукцион – в диапазоне от 58,61 (Тамбовская область) до 93,54 (Тульская область). В 2014 г. начальная цена при проведении конкурсов снижалась в диапазоне от 17,67% (Липецкая область) до 66,43% (Республика Коми), а аукционов – от 61,5% (Забайкальский край) до 89,98% (Тамбовская область). В 2015 г. при проведении конкурсов начальная цена снижалась от 20,63% (Республика Удмуртия) до 80,53% (Республика Башкортостан), а аукционов – от 61,42% (Приморский край) до 88,59% (Республика Бурятия). Средние значения снижения начальной цены таковы: в 2013 г. – 76,53 %, в 2014 г. – 74,89 %, за 2015 г. – 44,23%. При расчете процентов снижения цены в 2015 г. не принимались во внимание два конкурса со значениями, существенно отличающимися от средних:

- конкурс по кадастровой оценке в Воронежской области со значением снижения цены 1,32 %;
- конкурс по кадастровой оценке в Чеченской Республике со значением снижения цены в 0,67 %.

Любопытно сравнить значения удельной стоимости оценки, т.е. стоимости оценки одного объекта оценки, определенной Заказчиком в конкурсной документации и предлагаемой Победителем закупки. В 2013 г. диапазон значений удельной стоимости, определенной Заказчиками, составлял от 3,83 руб. (Тамбовская область) до 76,98 руб. (Амурская область) (разница в 8 раз), а предложенный Победителями – от 0,7 руб. (Ростовская область) до 22,98 руб. (Амурская область) (разница почти в 33 раза). В 2014 г. диапазон, определенный Заказчиками, составил от 4,66 руб. (Тамбовская область) до 320,41 руб. (Тюменская область) (разница почти в 69 раз), а предложенный Победителями – от 0,47 руб. (Тамбовская область) до 68,37 руб. (Тюменская область) (разница почти в 146 раз). В 2015 г. диапазон, предложенный Заказчиками, составил от 9,07 руб. (Республика Удмуртия) до 60,81 руб. (Ярославская область) (разница в 6,7 раза), а предложенный Победителями – от 2,54 руб. (Новосибирская область) до 35,59 руб. (разница в 14 раз).

Сравнивая приведенную информацию по процентам снижения цены при проведении закупки в форме конкурса и аукциона, получаем, что при форме закупки в виде аукциона процент снижения цены выше. Конечно, Заказчик работ имеет значительную экономию от такой формы закупок, но подобный демпинг неминуемо приводит к снижению качества результатов оценки, так как оценщик вынужден соответственно снижать себестоимость работ за счет различных факторов. Подобная «экономия» впоследствии воплощается в значительное количество обращений собственников объектов недвижимости в комиссии по рассмотрению споров по результатам кадастровой оценки, а затем и в суды, что приводит к вполне закономерному снижению кадастровой стоимости объектов недвижимости и, как следствие, к уменьшению объема налоговых поступлений на данной территории.

Также была разработана методика поиска и анализа информации об оценочных компаниях, участвующих в закупках, касающихся услуг по кадастровой оценке объектов недвижимости.

Методика заключается в совершении следующих этапов:

1. Определение источников информации об оценочных компаниях.
2. Формирование перечня значимых характеристик оценочных компаний.
3. Формирование информационной базы оценочных компаний.
4. Анализ участия оценочных компаний в закупках в определенной области закупок.

В качестве источников информации об оценочных компаниях использовались открытые источники в сети Интернет: Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг [1] и информационный ресурс RusProfile.ru [2]. Из данных источников получена информация о годе регистрации компании, адресе расположения компании, количестве оценщиков, субъектах РФ, в которых оценочные компании осуществляли кадастровую оценку объектов недвижимости.

В качестве характеристик оценочных компаний исследовались: год государственной регистрации оценочной компании, место расположения оценочной компании, количество оценщиков и их квалификация, указываемая оценочной компанией в своих конкурсных предложениях, ценовые и нестоимостные предложения оценочных компаний.

В информационную базу включались данные о дате государственной регистрации оценочной компании, месте расположения, субъектах РФ, в которых оценочная компания выполняла работы по кадастровой оценке как победитель в закупке и в которых оценочная компания участвовала в закупке как участник, ценовые и нестоимостные предложения компании.

Анализ информации об оценочных компаниях проводился по следующим направлениям: стаж работы на рынке услуг по кадастровой оценке, адрес места расположения оценочной компании, активность участия оценочной компании в закупках – участие в определенных видах закупок, в конкурсах и(или) аукционах в субъектах РФ.

В России огромное количество оценочных компаний, которые занимаются оценкой бизнеса, финансовых рисков, машин и оборудования, судов, интеллектуальной собственности и т.п. Но если обратиться к такой области оценочной деятельности, как оценка объектов недвижимости, а точнее, к кадастровой оценке объектов недвижимости, то оказывается, что количество игроков на этом рынке услуг составляет несколько десятков. Многие оценочные компании пытаются войти на этот рынок, очаровавшись «большими» начальными стоимостями работ, но, ознакомившись с технологией проведения кадастровой оценки, заключающейся в сборе и обработке огромного массива информации, которую невозможно выполнить без специального программного обеспечения и соответствующих навыков, поучаствовав в конкурсах или аукционах и на себе почувствовав, что такое демпинг, зачастую отказываются от этого «лакомого куска».

Из анализа 358 конкурсов и аукционов, прошедших с 2010 г., можно сделать вывод, что существуют оценочные компании, которые участвуют в кон-

курсах или аукционах по кадастровой оценке только в одном субъекте и, как правило, выигрывают в них, например ГУП «Сартехинвентаризация», играющая исключительно в Саратовской области. Есть оценочные организации, которые играют в нескольких субъектах РФ, независимо от объектов оценки, заявленных в кадастровой оценке, например: ООО «АКГ «Экфард», играющая преимущественно в восточных регионах, ООО НПО «ГеоГИС», традиционно выполняющая работы по кадастровой оценке в Воронежской, Белгородской и Липецкой областях. А есть оценочные компании, которые участвуют почти во всех объявляемых конкурсах или аукционах, независимо от объектов оценки и субъектов РФ, в которых проводятся работы, например: ООО «Консалтинг сквза», ООО «Курс инвест», ООО НПФ «Недра».

Анализ позволяет сделать вывод о том, что большинство из представленных оценочных компаний базируется в Москве (7 компаний), по одной компании расположено в Великом Новгороде, Уфе, Казани, Челябинске, Новосибирске, Перми. Интересно проанализировать представительство в списке оценочных компаний из Тамбова (3 компании). Данные компании зарегистрированы в 2010 и 2012 гг. по одному юридическому адресу, имеют один телефон, а также есть пересечения по руководству компаний.

На рис. 1 представлена диаграмма, показывающая стаж работы оценочных компаний.

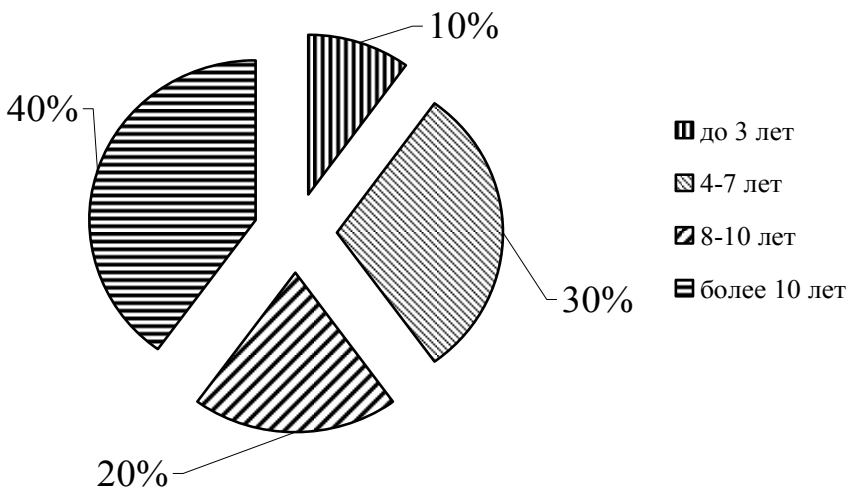


Рис. 1. Распределение компаний по стажу работы

Как видно, большинство компаний имеет солидный стаж работы – более 8 лет стажа имеет 60% компаний, а 30% компаний имеет стаж работы от 4 до 7 лет. Интересно, что те компании, которые наиболее активно участвуют во всех объявляемых закупках, касающихся выполнения работ по кадастровой оценке объектов недвижимости различных видов, имеют самый небольшой стаж работы. Ранее упомянутые оценочные компании из Тамбова имеют стаж работы 3 года, а компания–лидер по числу участия в конкурсах и аукционах

в 2014 г. (29 регионов РФ) – ООО «Консалтинг сквэз» – при стаже работы 5 лет начала участвовать в закупках, касающихся услуг по кадастровой оценке, с 2014 г. Все рассматриваемые компании являются субъектами малого предпринимательства.

Из анализа представленной информации можно сделать следующие выводы:

1. В целом по стране за год проходит значительное количество конкурсов и аукционов, касающихся оказания услуг по кадастровой оценке объектов недвижимости с бюджетом, исчисляемым сотнями миллионов рублей.

2. Денежные средства на проведение кадастровой оценки выделяются в основном субъектами РФ с незначительными исключениями, когда муниципалитеты становятся заказчиками оценки (Владимирская, Кировская области).

3. Ценообразование в кадастровой оценке (стоимость работ, предлагаемая Заказчиком) очень сильно отличается в различных субъектах РФ, что говорит об отсутствии единой методики определения затрат на кадастровую оценку или установление цены работы зависит от наличия денежных средств в субъекте.

4. Большинство закупок проходит в форме электронного аукциона, в котором единственным критерием отбора является предлагаемая участником цена выполнения работ, что ведет к значительному демпингу в ущерб качеству результатов работ.

5. На рынке услуг по кадастровой оценке присутствуют оценочные компании с различной квалификацией и стажем работ, при этом наблюдается большое количество случаев участия таких компаний в закупках по кадастровой оценке не более одного раза.

6. Сложился некоторый пул оценочных компаний (20–25 шт.), которые проводят кадастровую оценку в большинстве субъектов РФ. Большая часть из этих оценочных компаний имеет стаж работы в оценке более 5 лет.

7. Наиболее активно участвуют в конкурсах и аукционах по кадастровой оценке в различных субъектах РФ компании, входящие в пул основных компаний, с меньшим стажем работы, и при этом эти компании чаще замечены в демпинге, что объясняется, по-видимому, желанием победить в большинстве конкурсов и аукционов и тем самым создать историю компании.

8. Подавляющее большинство оценочных компаний, участвующих в конкурсах и аукционах по кадастровой оценке, являются субъектами малого предпринимательства.

9. При разработке конкурсной документации Заказчики работ в основном ориентируются на требования Федерального закона № 44–ФЗ «О контрактной системе...» и не принимают во внимание временные требования к процессу кадастровой оценки, устанавливаемые Федеральным законом № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», что приводит к тому, что с учетом проведения экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости в саморегулируемой организации оценщиков (30 календарных дней) и необходимости размещения проекта отчета в Фонде данных для ознакомления с ним широкого круга заинтересованных лиц (28 календарных дней) срок выполнения кадастровой оценки сужается до 1–2 месяцев, что является крайне недос-

таточным для качественного проведения работ. Имеются случаи проведения закупок, когда срок исполнения контракта установлен в виде календарной даты, а в процессе проведения закупки в связи с вносимыми изменениями в конкурсную документацию передвигаются сроки проведения закупки и, соответственно, дата заключения контракта, а дата окончания работ по контракту при этом не корректируется.

Предложения по совершенствованию процесса кадастровой оценки объектов недвижимости:

1. В целях однозначности подхода к определению начальной цены закупки органу, осуществляющему нормативно-правовое регулирование в сфере кадастровой оценки, в развитие положений Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» необходимо принять Методические рекомендации по определению начальной цены по различным видам объектов недвижимости.

2. Внести изменения в Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» в части проверки потенциальных участников закупки, проводимой в форме электронного аукциона, на соответствие требованиям Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» перед проведением первого этапа аукциона, а не после с целью недопущения процесса демпинга участником аукциона, не отвечающего квалификационным требованиям.

3. В развитие положений Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» разработать нормативный документ, четко определяющий понятия стоимостных и нестоимостных критериев отбора победителя конкурса и запрещающий вводить критерии отбора, имеющие коррупционную составляющую и зависящие от субъективного мнения некомпетентных экспертов. Например, такие как описание методики проведения работ по кадастровой оценке.

4. Ввиду особой значимости результатов кадастровой оценки для процесса налогообложения недвижимости органу, осуществляющему нормативно-правовое регулирование кадастровой оценки, ввести повышенные требования к квалификации претендентов на выполнение работ по кадастровой оценке объектов недвижимости в части стажа работ на рынке оценочных услуг и истории участия в оценке объектов недвижимости.

5. Для повышения качества выполняемых работ органу, осуществляющему нормативно-правовое регулирование кадастровой оценки, законодательно установить минимальную продолжительность непосредственно работ по кадастровой оценке (до стадии размещения проекта отчета по кадастровой оценке в Фонде данных) – не менее 3–4 месяцев с началом отсчета данного срока от даты заключения государственного (муниципального) контракта.

Литература

1. *Официальный сайт* Единой информационной системы в сфере закупок в сети Интернет. URL: <http://zakupki.gov.ru>

2. Глобальная справочная система по российским юридическим лицам. URL: <http://www.rusprofile.ru>

3. Российская Федерация. Правительство. Об утверждении Правил оценки заявок, окончательных предложений участников закупки товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд [Электронный ресурс]. Утв. постановлением Правительства Рос. Федерации от 28.11.2013 № 1085. Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. Версия Проф.

4. Российская Федерация. Законы. О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд [Электронный ресурс]: федер. закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ [ред. от 13.07.2015]. Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. Версия Проф.

5. Челябинская область, земли населенных пунктов, конкурс. URL: <http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ok44/view/common-info.html?regNumber=0169200001215000002>

6. Кемеровская область, земли населенных пунктов, конкурс. URL: <http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ok44/view/common-info.html?regNumber=0139200000114006214>

7. Владимирская область, ОКС, конкурс. URL: <http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ok44/view/common-info.html?regNumber=0128200000115004481>

8. Воронежская область, земли населенных пунктов. URL: <http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ok44/view/common-info.html?regNumber=0131200001015000813>

9. Воронежская область, земли промышленности, конкурс. URL: <http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ok44/view/common-info.html?regNumber=0131200001015000814>

10. Московская область, ОКС, конкурс. URL: <http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ok44/view/documents.html?regNumber=0148200005415000391>

11. Краснодарский край, земли особо охраняемых территорий, закупка №0318200063915000460. URL: <http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ea44/view/common-info.html?regNumber=0318200063915000460>

12. Российская Федерация. Правительство. О внесении изменений в Перечень товаров, работ, услуг, утв. распоряжением Правительства РФ от 31.10.2013 № 2019-р [Электронный ресурс]. Утв. распоряжением Правительства Рос. Федерации от 25.04.2015 № 740-р. Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. Версия Проф.

SELECTION OF EVALUATION COMPANIES FOR CADASTRAL VALUATION OF REALS ESTATE OBJECTS IN THE RUSSIAN FEDERATION

A.V. Pylaeva, M.A. Emel'yanova

¹Nizhny Novgorod State University of Architecture and Civil Engineering, Nizhny Novgorod, Russia

E-mail: alena.pylaeva@gmail.com

Keywords: Evaluation activities; Cadastral valuation; Contests; Auctions; Procurement, Evaluation companies.

The paper presents conditions to be met by assessment of the company. The authors illustrate the distribution of forms of procurement by cadastral evaluation by type of evaluation facilities. Qualifications and work experience evaluating companies are identified. It is concluded that most of the procurement takes place in the form of an electronic auction, in which the only criterion for selection is the price offered by a party of work, leading to a significant dumping to the detriment of the quality of the results. Suggestions for improving cadastral valuation of real estate process are made.

References

1. Ofitsial'nyy sayt Edinoj informatsionnoy sistemy v sfere zakupok v seti Internet. Available at: <http://zakupki.gov.ru> (accessed 17 November 2016).

2. Global'naya spravoch'naya sistema po rossiyskim yuridicheskim litsam. Available at: <http://www.rusprofile.ru> (accessed 17 November 2016).

3. Rossiyskaya Federatsiya. Pravitel'stvo. Ob utverzhenii Pravil otsenki zayavok, okonchatel'nykh predlozheniy uchastnikov zakupki tovarov, rabot, uslug dlya obespecheniya gosudarstvennykh i munitsipal'nykh nuzhd. Available at: Konsul'tant Plyus (accessed 17 November 2016).

4. Rossiyskaya Federatsiya. Zakony. O kontraktnoy sisteme v sfere zakupok tovarov, rabot, uslug dlya obespecheniya gosudarstvennykh i munitsipal'nykh nuzhd. Feder. zakon ot 05.04.2013 № 44-FZ [red. ot 13.07.2015]. Available at: Konsul'tant Plyus (accessed 17 November 2016).

5. Chelyabinskaya oblast', zemli naselennykh punktov, konkurs. Available at: <http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ok44/view/common-info.html?regNumber=0169200001215000002> (accessed 17 November 2016).

6. Kemerovskaya oblast', zemli naselennykh punktov, konkurs. Available at: <http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ok44/view/common-info.html?regNumber=0139200000114006214> (accessed 17 November 2016).

7. Vladimirsкая oblast', OKS, konkurs. Available at: <http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ok44/view/common-info.html?regNumber=0128200000115004481> (accessed 17 November 2016).

8. Voronezhskaya oblast', zemli naselennykh punktov. Available at: <http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ok44/view/common-info.html?regNumber=0131200001015000813> (accessed 17 November 2016).

9. Voronezhskaya oblast', zemli promyshlennosti, konkurs. Available at: <http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ok44/view/common-info.html?regNumber=0131200001015000814> (accessed 17 November 2016).

10. Moskovskaya oblast', OKS, konkurs. Available at: <http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ok44/view/documents.html?regNumber=0148200005415000391> (accessed 17 November 2016).

11. Krasnodarskiy kray, zemli osobo okhranyayemykh territoriy, zakupka №0318200063915000460. Available at: <http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ea44/view/common-info.html?regNumber=0318200063915000460> (accessed 17 November 2016).

12. Rossiyskaya Federatsiya. Pravitel'stvo. O vnesenii izmeneniy v Perechen' tovarov, rabot, uslug, utv. rasporyazheniyem Pravitel'stva RF ot 31.10.2013 № 2019-r. Available at: Konsul'tant Plyus (accessed 17 November 2016).

Pylayeva A.V. Emel'yanova M.A. Otbor otsenochnykh kompaniy pri kadaastrovoy otsenke ob'ektov nedvizhimosti v RF [Selection of evaluation companies for cadastral valuation of real estate objects in the Russian Federation]. *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Ekonomika – Tomsk State University Journal of Economics*, 2016, no. 4 (36), pp. 95-109.