

## **Оценка эффективности закупок работ по определению кадастровой стоимости недвижимости путем проведения конкурсов с ограниченным участием** **Чистохина А. С.**

*Чистохина Анастасия Сергеевна / Chistohina Anastasia Sergeevna – магистрант,  
кафедра оценки и управления собственностью,  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, г. Москва*

**Аннотация:** в статье рассматриваются актуальные проблемы, возникающие при отборе исполнителя работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения. Установление экономически необоснованной налоговой базы приводит к острым социальным противоречиям в обществе и росту недовольства государственной политикой, особенно в условиях возникновения кризисных явлений в экономике. Поэтому особую важность приобретают проблемы, связанные с государственной кадастровой оценкой, и способы их решения органами государственной власти.

**Ключевые слова:** кадастровая оценка, недвижимость, демпинг, государственные закупки, конкурс с ограниченным участием.

В последние годы вопрос о низком качестве выполнения работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения возник в связи с нарастанием споров о результатах определения кадастровой стоимости. По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) за 2015 год, в результате рассмотрения споров комиссиями по рассмотрению споров суммарная кадастровая стоимость объектов снизилась на 26,8 %, за первый квартал 2016 года – на 26,4 % [1]. При рассмотрении споров в судебном порядке суммарная кадастровая стоимость объектов снизилась на 71,4 %, за первый квартал 2016 года – на 42,8 % [2]. В большинстве случаев доводом об ошибочности утвержденной кадастровой стоимости объектов недвижимости является ее значительное превышение над рыночной стоимостью. Данная ситуация приводит к снижению доверия граждан и бизнеса к органам государственной власти и местного самоуправления. Неспособность государства утвердить достоверную величину кадастровой стоимости объектов недвижимости, которая является налоговой базой по некоторым имущественным налогам, свидетельствует, по мнению общественности, о некомпетентности государственных служащих [3].

Одной из причин низкой квалификации исполнителей работ по определению кадастровой стоимости является демпинг при закупке оценочных услуг. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ) закрепляет, что определение исполнителя осуществляется путем проведения конкурентных процедур в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Федеральный закон № 44-ФЗ).

Федеральный закон № 44-ФЗ не содержит полного описания всех тонкостей закупочных процедур. Он имеет «рамочную» структуру, детализация которой осуществляется посредством принятия подзаконных нормативных правовых актов [4]. Например, до апреля 2015 года услуги по оценке недвижимости были включены в Перечень товаров, работ, услуг, в случае осуществления закупок которых заказчик обязан проводить аукцион в электронной форме, утвержденный распоряжением Правительства РФ от 21.03.2016 № 471-р. Отличительными признаками электронного аукциона являются электронная форма взаимодействия всех участников закупки через электронные торговые площадки и исключительно ценовая конкуренция между участниками.

Среди преимуществ такой конкурентной процедуры для заказчика необходимо отметить простоту проведения по сравнению с другими способами определения исполнителей и экономию бюджетных средств. Основным недостатком электронного аукциона является невозможность гарантировать надлежащее качество выполнения работ победителем.

При осуществлении закупок оценочных услуг во всех субъектах РФ происходил сильный демпинг. В 2014 году победители электронных аукционов предложили цены контрактов на 71,5 % меньше начальной (максимальной) цены, определенной заказчиком.

Для изменения сложившейся ситуации в октябре 2015 года работы по определению кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки были включены в перечень товаров, работ, услуг, закупка которых осуществляется путем проведения конкурса с ограниченным участием [5]. Отличительными особенностями данной процедуры являются оценка предложений участников по стоимостным и нестоимостным критериям, а также предъявление дополнительных требований к участникам с целью отбора наиболее квалифицированных участников рынка.

Для закупок оценочных услуг дополнительными требованиями стали: наличие в штате определенного количества оценщиков, длительная продолжительность работы на рынке, наличие опыта исполнения государственных и муниципальных контрактов [6].

По состоянию на середину мая 2016 года на официальном сайте единой информационной системы в сфере закупок опубликованы 52 извещения о проведении конкурсов с ограниченным участием на право заключения государственного или муниципального контракта на выполнение работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости. По 22 из них определен победитель. Совокупное снижение цен контрактов по сравнению с начальными (максимальными) ценами составило 41,55 %. Максимальное падение цены (75,45 %) произошло в Воронежской области при закупке услуг по определению кадастровой стоимости земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов.

Оценка заявок участников, прошедших предквалификационный отбор, осуществляется по 2 критериям: цена контракта (значимость критерия – 60 %) и качество оказанных услуг и квалификация участника размещения заказа (значимость критерия – 40 %).

Качество оказанных услуг и квалификация участника размещения заказа в большинстве случаев определяется количеством предоставленных участниками копий положительных отзывов, рекомендаций, писем органов государственной власти субъектов Российской Федерации, муниципальных образований о качественно оказанных услугах по государственной кадастровой оценке. При этом достоверность предоставленных документов в соответствии с законодательством РФ заказчик проверять не обязан.

Для определения количества баллов по второму критерию установлена балльная оценка в зависимости от предоставленных отзывов, например, при предоставлении от 1 до 5 отзывов – 25 баллов, от 6 до 14 – 50 баллов, от 15 и более – 100 баллов. Такой порядок несправедлив, и во многих субъектах Российской Федерации Управлениями Федеральной антимонопольной службы при рассмотрении жалоб по аналогичным вопросам принимаются решения о необходимости изменении порядка оценки. Позиция Федеральной антимонопольной службы отражена в письме от 19.10.2015 № АЦ/57532/15 «О порядке оценки заявок на участие в закупке», а именно: выявлению лучшего предложения об исполнении контракта в наибольшей степени способствует установление в порядке оценки заявок на участие в закупке формулы расчета количества баллов, в случае если предметом оценки по нестоимостному критерию (показателю) является количество качественной, квалификационной характеристики (например, количество исполненных участником закупки контрактов).

Таким образом, установление возможности проведения закупки путем проведения конкурсов с ограниченным участием не привело к снижению случаев демпинга. Зачастую, установленный заказчиком порядок оценки заявок по нестоимостным критериям приводит к преимущественной конкуренции по цене контракта, предложенной участниками, как и при проведении электронных аукционов.

В настоящее время рассматривается иной путь решения проблемы низкого качества кадастровой оценки стоимости недвижимости, а именно, формирование института государственных кадастровых оценщиков. Разработан проект закона «О государственной кадастровой оценке», который планируется к принятию во второй половине 2016 года. В соответствии с ним полномочия по определению кадастровой стоимости будут переданы бюджетным учреждениям.

### *Литература*

1. Обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в комиссиях при территориальных органах Росреестра. [Электронный ресурс]: официальный сайт Росреестра. URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-/> (дата обращения: 14.05.2016).
2. Обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в судах. [Электронный ресурс]: официальный сайт Росреестра. URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-obektov-/> (дата обращения: 14.05.2016).
3. *Волович Н. В.* Кадастровая оценка недвижимости: тупик или новые перспективы // Имущественные отношения в РФ. 2016. № 1 (172). С. 30-38.
4. *Плесовских А. В.* Закупки услуг по оценке: тенденции развития // Имущественные отношения в РФ. 2015. № 9 (168). С. 54-67.
5. Постановление Правительства РФ от 01.10.2015 № 1051 «О внесении изменений в приложение № 2 к постановлению Правительства Российской Федерации от 4 февраля 2015 г. № 99».
6. Постановление Правительства РФ от 04.02.2014 № 99 «Об установлении дополнительных требований к участникам закупки отдельных видов товаров, работ, услуг, случаев отнесения товаров, работ, услуг

к товарам, работам, услугам, которые по причине их технической и (или) технологической сложности, инновационного, высокотехнологичного или специализированного характера способны поставить, выполнить, оказать только поставщики (подрядчики, исполнители), имеющие необходимый уровень квалификации, а также документы, подтверждающие соответствие участников закупки указанным дополнительным требованиям».