

Демпинг при торгах на выполнение работ по оценке государственной собственности

*проблема демпинга в оценке государственной
и муниципальной собственности
(на примере свердловской области)*

Аннотация

В статье рассмотрена проблема демпинга при оценке государственной и муниципальной собственности Свердловской области, складывающаяся в настоящее время на рынке оценочных услуг. Авторы приходят к заключению, что чтобы не допустить демпинга, необходимо кардинальное повышение ответственности оценщиков за свою работу и постоянное совершенствование их профессионализма.

Ключевые слова: демпинг, оценочная деятельность, государственная и муниципальная собственность, тендеры, цена контракта, ответственность, Свердловская область

**Степанова
Наталья Романовна**
канд. технич. наук,
доцент кафедры
государственных
и муниципальных
финансов,
Уральский федеральный
университет имени
первого Президента
России Б.Н. Ельцина,
г. Екатеринбург
f35710@olympus.ru

**Топал
Елена Геннадьевна**
генеральный директор,
ООО «Уральское бюро
экспертизы и оценки»
uralbo@uralbo.ru

Ситуация, складывающаяся в настоящее время на рынке оценочных услуг государственной и муниципальной собственности, не может не вызывать беспокойства из-за демпинга. С одной стороны это обусловлено появлением множества новых оценочных компаний, которые, любыми путями хотят завоевать соответствующий сектор рынка. С другой стороны, действием государственных структур, которые, руководствуясь существующим законодательством, в качестве главного критерия при проведении конкурсов по отбору оценочных фирм определяют низкую цену [2, 9]. По оценкам экспертов, более чем в половине торгов в рамках муниципальных и государственных

заказов в сфере аудита и оценки выигрывают компании, которые готовы выполнить контракт за сумму, намного ниже минимальной рыночной цены [10]. Демпинг является тормозом развития здоровых экономических отношений, в которых качество продукции выступает приоритетным звеном. Понимание данной проблемы, осознание ответственности за ее решение и принятие мер по ее устранению всеми участниками рынка есть конструктивный путь построения сбалансированной системы отношений и развития экономики [2]. Вопросы, касающиеся проблемы демпинга в оценке государственной и муниципальной собственности, на сегодня являются актуальными как никогда [1, 4]. Национальным советом по оценочной деятельности РФ разработаны «Минимальные нормативы при планировании оценочных работ в Российской Федерации», где представлены не только минимальные расценки с учетом регионального фактора, но и определены трудозатраты на выполнение оценочных работ по разным видам объектов. Данные минимальные нормативы являются экономически обоснованными и учитывают трудоемкость процесса оценки. Они рассчитываются методом ресурсного моделирования и ежегодно утверждаются Национальным советом [6].

Анализ текущего положения позволил установить ситуацию, складывающуюся в сфере оценочной деятельности в Свердловской области [3, 5]. Авторы статьи проанализировали протоколы котировочных заявок на выполнение заказов, поступающих от государственных и муниципальных структур, по оценке имущества и размещенных в сети интернет за период июнь–сентябрь 2010 г., и представили результаты анализа в табл. (см. на с. 24) [7].

О чем говорит снижение цены контрактов?

Как видно из таблицы, диапазон скидок от первоначальной стоимости составляет до 93%, а фактические цены уже ниже предлагаемых минимальных нормативов. Выборочно рассмотрим несколько позиций.

Позиция № 1. Для оценки предлагалось выполнение работ по оценке рыночной стоимости права заключения договоров аренды (г. Артемовский):

демпинг является тормозом развития здоровых экономических отношений, в которых качество продукции выступает приоритетным звеном

**Итоги проведения тендеров по оценке государственной
и муниципальной собственности в Свердловской области
за период июнь–сентябрь 2010 г.**

Наименование котировки	Количество оцениваемых объектов по объявленной котировке	Сроки исполнения, календарных дней	Цена контракта, руб.	Средняя цена за единицу, руб.	Предложенная цена, руб.	Средняя цена за единицу по факту, руб.	Уменьшение стоимости контракта, %
1. Выполнение работ по оценке рыночной стоимости права заключения договоров аренды (г. Артемовский)	13 комплексов имущества	14	85 000	6 539	38 350	2950	54,9
2. Оказание услуг по рыночной оценке объектов недвижимости муниципального нежилого фонда для Екатеринбургского комитета по управлению городским имуществом (г. Екатеринбург)	16 объектов недвижимости	25	240 000	15 000	78 300	4894,75	67,4
3. Определение стоимости объектов недвижимого имущества в целях их страхования и рыночной стоимости имущественного права пользования 1 кв. м для Филиала Федерального государственного учреждения культуры «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» по УрФО (г. Екатеринбург)	13 нежилых помещений и зданий	25	250 000	19 231	49 900	3838	80,04
4. Определение рыночной стоимости размера арендной платы объектов муниципального нежилого фонда для Комитета по экономике Администрации г. Екатеринбург	8 объектов	15	60 000	7 500	11 100	1387,5	82
5. Выполнение работ по оценке муниципального недвижимого имущества для Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации г. Нижний Тагил	7 объектов	14	85 000	12 143	12 565	1795	85
6. Выполнение работ по оценке земельных участков для Комитета по экономике Администрации города Екатеринбурга	50 земельных участков	15	100 000	2 000	68 100	1 362	31
6. Выполнение работ по оценке муниципального имущества – комплекса электрических сетей с сооружениями и оборудованием (г. Нижний Тагил)	17 объектов	14	30 000	1 764,7	7 900	464,7	73,6
7. Выполнение работ по оценке муниципального недвижимого имущества – транзитных линий ХВС и канализационных выпусков для Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации г. Нижний Тагил	889 ед.	10	27 000	30,37	10 000	11,25	63
8. Выполнение работ по оценке муниципального недвижимого имущества по адресу ул. Циолковского, 4а для Комитета а по управлению муниципальным имуществом Администрации г. Нижний Тагил	1 объект	4	10 000	10 000	750	750	93

количество оцениваемых объектов по объявленной котировке – 13 комплексов имущества; сроки исполнения – 14 календарных дней; цена контракта – 85 000 руб.; средняя цена за единицу комплекса имущества – 6539 руб. Предложенная цена контракта – 38 350 руб., средняя цена за единицу по факту – 2950 руб. Оценщик сбрасывает цену на 54,9% от первоначальной стоимости.

Позиция № 3. Для оценки предлагалось определение стоимости объектов недвижимого имущества в целях их страхования и рыночной стоимости имущественного права пользования одним квадратным метром для филиала Федерального государственного учреждения культуры «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» по Уральскому федеральному округу (г. Екатеринбург): количество оцениваемых объектов по объявленной котировке – 13 нежилых помещений и зданий; сроки исполнения – 25 календарных дней; цена контракта – 250 000 руб.; средняя цена за единицу нежилого помещения – 19 231 руб. Предложенная цена контракта – 49 900 руб., средняя цена за единицу по факту – 3 838 руб. Оценщик сбрасывает цену на 80,04% от первоначальной стоимости.

Позиция № 6. Для рассмотрения предлагалось выполнение работ по оценке муниципального имущества – комплекса электрических сетей с сооружениями и оборудованием (г. Нижний Тагил): количество оцениваемых объектов по объявленной котировке – 17; сроки исполнения – 14 календарных дней; цена контракта – 30 000 руб.; средняя цена за единицу – 1764,7 руб. Предложенная цена контракта – 7900 руб., средняя цена за единицу по факту – 464,7 руб. Уменьшение стоимости контракта произошло на 73,6% от первоначальной стоимости.

Позиция № 8. Выполнение работ по оценке муниципального недвижимого имущества по адресу ул. Циолковского, 4а для Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации г. Нижний Тагил. Для оценки предлагается один объект – нежилое помещение. Срок исполнения заказа – 4 календарных дня. Первоначальная цена контракта 10 000 руб. Оценщик в лице ООО «Аксерли» (г. Тюмень) сбрасывает цену до 750 руб. за объект, на 93% от первоначальной стоимости контракта.

***вопросы,
касающиеся проблемы
демпинга в оценке
государственной
и муниципальной
собственности,
на сегодня являются
актуальными
как никогда***

Возникают вопросы: возможно ли по таким ценам осуществить работу и каково ее качество? Ответ однозначен – нет, невозможно даже с приемлемым качеством. Только минимальные затраты на производство одного отчета по оценке составляют около 700 руб. Ни о какой экономии средств здесь невозможно говорить. Складывается впечатление, что при подготовке отчета как полного достоверного документа оценщику не требуется особых усилий, а снижаемая цена контракта, как правило, снижает степень ответственности оценщика, что в конечной мере не может устраивать участников рынка.

Как решить проблему демпинга?

Выходом может служить иная система аттестации и допуска оценщика на рынок оказываемых услуг, антидемпинговые комиссии, созданные при саморегулируемых организациях оценщиков, дополнительные условия к конкурсной документации [5]. Важно также понимание участниками рынка, что все они являются взаимосвязанными элементами одной экономической системы. Ослабление одного из звеньев приводит к разбалансированному состоянию всей системы. Поэтому всем участникам рынка необходимо осознавать свою ответственность за сложившуюся ситуацию.

Со стороны государственных структур необходимо учитывать опыт, накопленный в других регионах по разрешению данной проблемы. Например, в Санкт-Петербурге при объявлении конкурсов и тендеров на оценочные услуги учитывается не только один критерий – минимальная цена, но и другие характеристики: наличие высокопрофессиональных специалистов, объемы выполняемых работ, репутация и др. По выставленным критериям проводится ранжирование компаний, подавших заявки на конкурс, и выбирается победитель. В Орловской и Саратовской областях в извещении о проведении конкурсов и тендеров, помимо прочих, включается пункт, что «отклоняются заявки, в которых содержатся нереальные цены» [2].

Проблема демпинга в оценке государственной и муниципальной собственности может быть решена, если в ближайшее время будут разрешены в совокупности следующие аспекты:

***...снижаемая
цена контракта,
как правило,
снижает степень
ответственности
оценщика,
что в конечной
мере не может
устраивать
участников рынка***

- постоянное взаимодействие государственных структур с оценочным сообществом;
- невозможность равного доступа на рынок оценочных услуг квалифицированных и низкоквалифицированных оценщиков;
- обоснование и утверждение критериев выбора оценочных компаний на территории Свердловской области;
- установление степени ответственности за достоверный и доказательный документ, который должен представлять отчет оценщика;
- учет интересов других участников рынка в рамках Федеральных законов 159-ФЗ и 94-ФЗ¹;
- возможность регулирования и нормирования цен на рынке оценочных услуг;
- возрастание роли и места саморегулируемых организаций оценщиков в процессе демпинга.

Вывод

Таким образом, для того чтобы не допускать демпинга, необходимо кардинальное повышение ответственности оценщиков за свою работу и постоянное повышение уровня их профессионализма.

Литература

1. Авеков В.В. Актуальные вопросы управления ответственностью субъектов Российской Федерации: монография / под научной редакцией д.э.н., д.т.н., профессора Б.А. Райзберга. – М.: Маросейка, 2010. – 283 с.
2. Батурина О.Ю. Демпинг. Кому это выгодно? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.goo-sv.ru/index.php?page=news&pid=157>.
3. Демпинг препятствует освоению перспективных сегментов оценки. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.apline.ru/news/594.html>.

¹ Речь идет о Федеральном законе от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федеральном законе от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд». – *Прим. ред.*

в Орловской и Саратовской областях в извещении о проведении конкурсов и тендеров, помимо прочих, включается пункт, что «отклоняются заявки, в которых содержатся нереальные цены»

4. Макарова С.В., Степанова Н.Р. Инновационная экономика на государственном и муниципальном уровнях. Новые тенденции в экономике и управлении организацией: сборник научных трудов VIII Международной научно-практической конференции. В 3-х т. – Т. 1. – Екатеринбург: УГТУ–УПИ, 2010. – С. 221–224.
5. Материалы круглого стола «Взаимодействие государственных структур с оценочным сообществом» в Екатеринбурге 23–24 сентября 2010 г. // Пермские новости. – 2010. – 9 декабря.
6. Минимальные нормативы при планировании оценочных работ в Российской Федерации. Утверждены Национальным советом по оценочной деятельности. Протокол № 2 от 18.11.2008 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ncva.ru/documents/index.php>.
7. Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: zakupki.gov.ru.
8. Федотова М.А. Слово научного редактора // Оценочная деятельность. – 2010. – № 3. – С. 3.
9. Ханферян Варган. Бремя демпинга // Эксперт. – 2010. – № 26 (711).
10. Цена против качества. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.business-class.su/article.php>.

pn

Natalia R. Stepanova

Cand. of Tech. Sci., Associate Professor, Department of State and Municipal Finance, Ural Federal University named after B.N. Yeltsin, the First President of Russia, Ekaterinburg

Elena G. Topal

Director General, Uralskoe Buro Ekspertizy I Otsenki (Ural Office for Examination and Evaluation) LLC

The Problem of Dumping When Evaluating the State and Municipal Property (Case Study of the Sverdlovsk Region)

Abstract

The paper considers the problem of dumping in the evaluation of the state and municipal property in the Sverdlovsk Region which is relevant to the present state of the evaluation services market. The authors draw a conclusion that in order to prevent dumping, it is necessary to radically increase the responsibility of appraisers and to continuously improve their professional level.

Keywords: dumping, evaluation activity, state and municipal property, tenders, contract price, responsibility, Sverdlovsk Region