

ВІД МОНОПОЛІЇ ДО КОНКУРЕНЦІЇ: ПРО КОНКУРСНИЙ ВІДБІР СУБ'ЄКТІВ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Практика роботи конкурсних комісій впродовж останніх років виявила недоліки Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 31.12.2005 за №2075 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України від 15.01.2016 за №60/28190. Для того, щоб конкурс дійсно відбувався прозоро і давав змогу визначити учасника, який запропонував вигідну цінову пропозицію та є найбільш кваліфікованим для проведення оцінки, вищезазначене Положення потребує термінових та невідкладних змін.



Фонд державного майна України своїм наказом від 31.12.2005 за №2075 (зареєстровано в Міністерстві юстиції України від 15.01.2016 за №60/28190) затвердив Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності (далі – Положення). Дане Положення застосовується Фондом державного майна України (далі – Фонд), його регіональними відділеннями у разі, якщо вартість надання послуг з незалежної оцінки майна або робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок менша встановленої в абзаці першому частини першої статті 2 Закону України «Про здійснення державних закупівель» вартості предмета державної закупівлі (тобто вартість надання послуг менша ніж 200 тисяч гривень), у таких випадках:

- Фонд, його регіональні відділення (далі – органи приватизації) виступають замовниками послуг з незалежної оцінки майна, робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок або здійснюють конкурсний відбір (далі – конкурс) суб'єктів оціночної діяльності в інших випадках, визначених законодавством;
- звернення органів державної влади або органів місцевого самоврядування, які відповідно до законодавства наділені повноваженнями виступати замовниками послуг з незалежної оцінки майна або робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок;
- звернення інших заінтересованих в проведенні конкурсу осіб, у тому числі суб'єктів господарювання з державною часткою (комунальною часткою) в статутному капіталі у разі, якщо орган приватизації, інший орган державної влади або орган місцевого самоврядування не виступають замовником такої оцінки.

Пізніше, Центральний апарат ФДМУ розіслав Регіональним відділенням Фонду лист «Щодо практики застосування деяких норм «Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності» від 08.04.2016 за №10-36-6493 з метою уніфікації підходу до роботи конкурсних комісій, утворених Фондом державного майна України та його регіональними відділеннями.

Практика роботи конкурсних комісій впродовж останніх років виявила недоліки Положення, які необхідно усунути, щоб конкурс дійсно відбувався прозоро і давав змогу визначити учасника, який запропонував вигідну цінову пропозицію та є найбільш кваліфікованим для проведення оцінки.

Для цього пропонується внести цілий ряд концептуальних змін до діючого Положення.

* * *

По-перше, Положення має застосовуватися виключно у випадках, коли Фонд державного майна України та/або його регіональні відділення виступають одночасно **замовниками і платниками** послуг з незалежної оцінки майна, щодо проведення оцінки якого проводиться конкурс з відбору суб'єктів оціночної діяльності.

Роз'яснення. Таке формулювання усуне діючу несправедливість відбору суб'єктів оціночної діяльності у випадках, коли Фонд є замовником, а платником є інша особа, наприклад потенційний чи діючий орендар. Адже дійсно, в такому випадку платник не входить в конкурсну комісію і жодним чином не може впливати на вибір суб'єкта оціночної діяльності. А в результаті в рамках діючого Положення йому «нав'язують» не тільки виконавця послуг з оцінки, а ще й визначену Комісією ціну послуг за проведення оцінки.

Платник як третя сторона договору є повністю безправним, його обов'язок сплатити визначену Комісією ціну послуг, на яку він повинен мовчки погодитись.

* * *

По-друге, для нарахування балів за кваліфікацію суб'єкта оціночної діяльності та оцінювачів, що працюють в його складі, Комісія має враховувати досвід і кваліфікацію лише тих оцінювачів, що заявлені у Фонд для отримання Сертифіката суб'єкта оціночної діяльності та оцінювачів, що працюють на постійній основі в складі суб'єкта оціночної діяльності.

Кожен учасник конкурсу подає в складі необхідної для конкурсу документації і довідку про склад оцінювачів (із зазначенням їх спеціалізацій та дати останнього проходження ними підвищення кваліфікації), які працюють на постійній основі в складі суб'єкта оціночної діяльності і будуть приймати участь у виконанні послуг з оцінки. Довідка посвідчується керівником суб'єкта оціночної діяльності.

Роз'яснення. При такому переліку оцінювачів, щодо яких будуть нараховуватись додаткові бали за кваліфікацію, не враховуються оцінювачі, що будуть додатково (за необхідності) залучатися до виконання оцінки. Суб'єкт оціночної діяльності при виконанні оцінки на свій розсуд вирішує питання залучати йому оцінювачів «зі сторони» чи ні. В конкурсній пропозиції вказуються лише ті оцінювачі, які працюють в складі учасника і які будуть приймати участь в оцінці. Тільки для цих оцінювачів і будуть нараховуватись додаткові бали.

* * *

По-третє, термінових та невідкладних змін в Положенні потребує пункт 6 розділу V «Порядок проведення конкурсу», зокрема, Додаток 5 до Положення «Послідовність визначення переможця конкурсу за основними критеріями». Зміни, що пропонуються наводимо у Порівняльній таблиці.

**Порівняльна таблиця до проекту Додатку 5
«Послідовність визначення переможця конкурсу за основними критеріями»**

Визначення переможця конкурсу здійснюється в такій послідовності.

1. Під час обрахування кількості балів за критерієм, зазначеним в абзаці третьому пункту 6 розділу V Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 31 грудня 2015 року №2075 (далі – Положення) враховуються такі чинники:

Чинна редакція	Текст із запропонованими змінами
<p>1) За наявність у складі учасника конкурсу не менше одного оцінювача, кваліфікаційні свідоцтва (кваліфікаційні документи) якого відповідають об'єкту оцінки та загальний стаж професійної діяльності якого з оцінки майна становить:</p> <ul style="list-style-type: none"> • не менше 5 років (для оцінки об'єктів у матеріальній формі або проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок) - зараховуються 40 балів. За кожного наступного оцінювача такої кваліфікації додається 2 бали. Найбільша кількість балів за всіх додаткових оцінювачів не може перевищувати 10; • не менше 10 років (для оцінки цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності) - зараховуються 40 балів. За кожного наступного оцінювача такої кваліфікації додається 2 бали. Найбільша кількість балів за всіх додаткових оцінювачів не може перевищувати 10. <p>У разі відсутності у складі учасника конкурсу оцінювача, кваліфікаційні свідоцтва (кваліфікаційні документи) якого відповідають об'єкту оцінки та (або) вищезазначеним вимогам до загального стажу професійної діяльності з оцінки майна, бали не зараховуються;</p>	<p>1) За наявність у складі учасника конкурсу, що підтверджено Додатком 3 до Положення про видачу сертифіката СОД не менше одного оцінювача, кваліфікаційні свідоцтва (кваліфікаційні документи) якого відповідають об'єкту оцінки та загальний стаж професійної діяльності якого з оцінки майна становить:</p> <ul style="list-style-type: none"> • не менше 2 років (для оцінки об'єктів у матеріальній формі або проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок) - зараховуються 4 бали. За кожного наступного оцінювача такої кваліфікації додається 2 бали; • не менше 3 років (для оцінки цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності) - зараховуються 4 бали. За кожного наступного оцінювача такої кваліфікації додається 2 бали. <p>У разі відсутності у складі учасника конкурсу оцінювача, кваліфікаційні свідоцтва (кваліфікаційні документи) якого відповідають об'єкту оцінки та (або) вищезазначеним вимогам до загального стажу професійної діяльності з оцінки майна, бали не зараховуються;</p>
<p>2) за підтверджений документально досвід учасника конкурсу та (або) оцінювачів, які будуть залучені до проведення оцінки та підписання звіту про оцінку і висновку про вартість об'єкта оцінки, зокрема оцінювачів, які перебувають у трудових відносинах із таким учасником конкурсу, з оцінки хоча б одного подібного до об'єкта оцінки об'єкта зараховуються 30 балів. За кожний додатковий об'єкт додається 1 бал. Максимальна кількість балів за всі додаткові об'єкти не може перевищувати 10. У разі відсутності досвіду бали не нараховуються;</p>	<p>2) за підтверджений документально досвід учасника конкурсу та (або) оцінювачів, що працюють у складі учасника і які будуть залучені до проведення оцінки та підписання звіту про оцінку і висновку про вартість об'єкта оцінки, з оцінки хоча б одного подібного до об'єкта оцінки об'єкта зараховуються 5 балів. За кожний додатковий об'єкт додається 2 бали. Максимальна кількість балів за всі об'єкти не може перевищувати 11. У разі відсутності досвіду бали не нараховуються;</p>

<p>3) за підтверджений документально досвід учасника конкурсу та (або) оцінювачів, які будуть залучені до проведення оцінки та підписання звіту про оцінку і висновку про вартість об'єкта оцінки, зокрема оцінювачів, які перебувають у трудових відносинах із таким учасником конкурсу, з оцінки об'єкта оцінки (у тому числі для інших цілей, ніж зазначено в інформаційному повідомленні про проведення конкурсу) зараховуються 30 балів. У разі відсутності досвіду бали не зараховуються.</p>	<p>3) за підтверджений документально досвід учасника конкурсу та (або) оцінювачів, що працюють у складі учасника які будуть залучені до проведення оцінки та підписання звіту про оцінку і висновку про вартість об'єкта оцінки, з оцінки об'єкта оцінки (у тому числі для інших цілей, ніж зазначено в інформаційному повідомленні про проведення конкурсу) зараховуються 3 бали. У разі відсутності досвіду бали не зараховуються.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. Під час обрахування кількості балів за критерієм, наведеним в абзаці четвертому пункту 6 розділу V Положення, враховується інформація, що міститься в автоматизованій підсистемі «Рецензент» автоматизованої системи «Оцінка» Фонду.

Звітами про оцінку майна, що за результатами рецензування отримали негативну рецензію, є звіти, що згідно з абзацом п'ятим пункту 67 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440, класифікуються як такі, що не відповідають вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, є неякісними та (або) непрофесійними і не можуть бути використані.

У разі відсутності відомостей про наявність в учасника конкурсу таких звітів про оцінку майна попередньо зараховані йому бали не зменшуються.

Чинна редакція	Текст із запропонованими змінами
<p>У разі наявності інформації про складені учасниками конкурсу звіти про оцінку майна, за результатами рецензування яких отримані негативні рецензії, попередньо нараховані учаснику конкурсу, що склав мінімальну кількість таких звітів, бали зменшуються на 20. Якщо інші учасники конкурсу мають більшу кількість звітів про оцінку майна, за результатами рецензування яких отримані негативні рецензії, попередньо нараховані їм бали зменшуються на 20 та додатково на 5 за кожний звіт про оцінку майна, що перевищує мінімальну кількість таких звітів у одного учасника.</p> <p>Під час обрахування кількості балів за критерієм, наведеним в абзаці п'ятому пункту 6 розділу V Положення, враховується таке:</p> <p>у разі наявності інформації хоча б стосовно одного невиконаного на дату проведення конкурсу договору про виконання робіт з оцінки, укладеного між учасником конкурсу і органом приватизації, рішенням якого створено комісію, попередньо зараховані учаснику конкурсу бали зменшуються на 10;</p> <p>у разі відсутності відомостей про те, що на дату проведення конкурсу учасник конкурсу має невиконані договори про виконання робіт з оцінки, укладені між учасником конкурсу і органом приватизації, рішенням якого створено комісію, попередньо зараховані йому бали не зменшуються.</p>	<p>У разі наявності інформації про складені учасниками конкурсу звіти про оцінку майна, за результатами рецензування яких отримані негативні рецензії, попередньо нараховані учаснику конкурсу бали зменшуються на 3 бали за кожну негативну рецензію.</p> <p>Під час обрахування кількості балів за критерієм, наведеним в абзаці п'ятому пункту 6 розділу V Положення, враховується таке:</p> <p>у разі наявності на дату проведення конкурсу інформації стосовно хоча б одного невиконаного договору про виконання робіт з оцінки, укладеного між учасником конкурсу і органом приватизації, рішенням якого створено комісію, попередньо нараховані учаснику конкурсу бали зменшуються на 2 бали за кожний такий договір;</p> <p>у разі відсутності відомостей про те, що на дату проведення конкурсу учасник конкурсу має невиконані договори про виконання робіт з оцінки, укладені між учасником конкурсу і органом приватизації, рішенням якого створено комісію, попередньо зараховані йому бали не зменшуються.</p>

3. Обрахування кількості балів за критерієм, наведеним в абзаці шостому пункту 6 розділу V Положення, здійснюється таким чином:

1) З усіх поданих цінових пропозицій визначається середина інтервалу цін за правилом:

а) Відкидаються крайні значення (найменше та найбільше) цінових пропозицій.

б) Визначається середина інтервалу цін як середнє значення найменшого та найбільшого значення цінових пропозицій з тих, що залишились після відкидання, тобто:

$$C_{\text{сер}} = \frac{C_{\text{min}} + C_{\text{max}}}{2}.$$

Якщо участь в конкурсі приймають всього три учасники, то $C_{\text{сер}}$ визначається як ціна пропозиції учасника, що знаходиться між найбільшим та найменшим значеннями пропозицій.

2) Кількість балів кожному учаснику нараховуються за правилом:

$$\frac{C_{\text{сер}}}{C_{\text{проп}}} \times 10,$$

де $C_{\text{проп}}$ – ціна пропозиції учасника. При цьому бали нараховується для всіх учасників без винятку, в тому числі і для учасників, які виставили найменше та найбільше значення, що були відкинуті при визначенні середнього значення цінових пропозицій. Для цих учасників $C_{\text{проп}}$ береться рівною C_{min} (для найменшого значення пропозиції) та C_{max} (для найбільшого значення пропозиції) відповідно.

3) Пропозиції щодо ціни виконання робіт з оцінки подаються разом із калькуляцією витрат, пов'язаних із виконанням таких робіт.

4) Під час обрання переможця конкурсу згідно з основними критеріями розраховується кількість балів, набраних кожним учасником конкурсу, та визначається переможець конкурсу, який набрав найбільшу кількість балів.

* * *

По-четверте, більш жорсткими і водночас конкретнішими мають бути вимоги щодо узагальнення та оприлюднення інформації про результати проведених конкурсів. Так, окремі положення розділу VI «Інформація про результати конкурсу» пропонується викласти з урахуванням наступних змін:

Чинна редакція	Текст із запропонованими змінами
1. Після проведення конкурсу орган приватизації письмово інформує переможців конкурсу, замовників конкурсу про результати конкурсу із зазначенням ціни та строку виконання робіт з оцінки, а також оцінювачів, які будуть залучені до виконання робіт з оцінки.	1. На наступний робочий день після проведення конкурсу орган приватизації письмово інформує переможців конкурсу, замовників конкурсу про результати конкурсу із зазначенням ціни та строку виконання робіт з оцінки, а також оцінювачів, які будуть залучені до виконання робіт з оцінки.
2. Інформація про результати конкурсу (найменування/прізвище, ім'я, по батькові суб'єкта оціночної діяльності, назва об'єкта оцінки, мета	2. Інформація про результати конкурсу (найменування / ПІБ суб'єкта оціночної діяльності, назва об'єкта оцінки, мета проведення оцінки,

<p>проведення оцінки, вартість та строк виконання робіт з оцінки) публікується в додатку до Державного інформаційного бюлетеня про приватизацію – газеті «Відомості приватизації» та розміщується на офіційному веб-сайті Фонду в мережі Інтернет. Інформація про результати конкурсів, проведених конкурсними комісіями органів місцевого самоврядування, може публікуватися в друкованих засобах масової інформації обласного та республіканського рівнів, а також оприлюднюватися на власних веб-сайтах в мережі Інтернет і на офіційному веб-сайті Фонду в мережі Інтернет.</p>	<p>вартість та строк виконання робіт з оцінки) протягом 5 (п'яти) робочих днів після проведення конкурсу публікується в додатку до Державного інформаційного бюлетеня про приватизацію – газеті «Відомості приватизації» та розміщується на офіційному веб-сайті Фонду в мережі Інтернет. Інформація про результати конкурсів, проведених конкурсними комісіями органів місцевого самоврядування, може публікуватися в друкованих засобах масової інформації обласного та республіканського рівнів, а також оприлюднюватися на власних веб-сайтах в мережі Інтернет і на офіційному веб-сайті Фонду в мережі Інтернет.</p>
<p>3. Фонд узагальнює інформацію про результати конкурсів і доводить її до відома органів приватизації та громадськості.</p>	<p>3. Щонайменше двічі на рік Фонд узагальнює інформацію про результати конкурсів і доводить її до відома органів приватизації та громадськості у розрізі звітних місяців, кварталів, півріччя.</p>

* * *

Інші, значно менш значущі зміни до діючого Положення, не є настільки концептуальними і виконують швидше технічні функції, а тому не пропонуються в рамках даного матеріалу, хоча і можуть підніматися в рамках подальшого експертного обговорення.

Степан Максимов