

## ВИТЯГ З ПРОТОКОЛУ

### засідання комісії з розгляду скарг та підготовки пропозицій стосовно організації та проведення аукціонів щодо передачі в оренду державного та комунального майна, у тому числі електронних аукціонів (далі – Комісія)

м. Київ

14 квітня 2021 р.

Враховуючи наявність кворуму (6 чоловік), засідання Комісії відкрито для забезпечення можливості розгляду, обговорення та голосування по питаннях відповідно до порядку денного.

#### **ПОРЯДОК ДЕННИЙ:**

##### 1. Розгляд скарг:

1.1. ТОВ «Паркінг Вишневе» від 04.04.2021.

1.2. ТОВ «Олант ЛТД» від 20.03.2021 (щодо аукціону UA-PS-2021-01-21-000008-2).

1.3. ТОВ «Олант ЛТД» від 20.03.2021 (щодо аукціону UA-PS-2021-01-06-000027-1).

2. Додатковий розгляд скарги Невениці О. І. від 09.03.2021 (з доповненням від 23.03.2021).

#### **По питанню № 1:**

1. 1. Щодо розгляду скарги ТОВ «Паркінг Вишневе» від 04.04.2021.

До Комісії надійшла скарга ТОВ «Паркінг Вишневе» (далі – Скаржник 1) від 04.04.2021 на дії Регіонального відділення ФДМУ по Київській, Чернігівській та Черкаській областях (далі – Організатор 1) щодо електронного аукціону UA-PS-2020-12-23-000049-2 на право оренди державного майна - сарай-навісу с/г техніки, площею 379,80 кв. м, з асфальтовим майданчиком (замощення), площею 3361,00 кв. м, які розташовані за адресою: Київська обл., Києво-Святошинський р-н, с. Софіївська Борщагівка, вул. Соборна, 63, що перебуває на балансі ДП «Науково-дослідний, виробничий агрокомбінат «Пуща-Водиця».

Зміст скарги:

Скаржник 1 зазначає, що Організатором 1 не забезпечено надання повної та достовірної інформації, зокрема в частині ідентифікації об'єкта оренди - асфальтового майданчика (замощення) площею 3361,00 кв. м, що не дає змоги встановити яким чином вираховані межі асфальтового покриття саме такою площею та яким чином фактично відокремлене зазначене майно, та не відповідає пункту 26 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.20 № 483 (далі – Порядок).

Також Скаржник 1 зазначає, що Організатором 1 не забезпечено підготовку проекту акта приймання-передачі об'єкта оренди, що не відповідає вимогам пунктів 74, 81 Порядку.

Скаржник 1 вимагає:

1. Встановити наявність порушень Порядку організації проведення аукціону UA-PS-2020-12-23-000049-2 з боку регіонального відділення Фонду державного майна України по Київській, Черкаській та Чернігівській областях.

2. Вказати оператору електронного майданчика, який визнав ТОВ «Одіта» учасником електронного аукціону, на порушення ним положень пункту 57 Порядку.

3. Зобов'язати регіональне відділення Фонду державного майна України по Київській, Черкаській та Чернігівській областях прийняти рішення про внесення змін до наказу від 16 грудня 2020 року № 842 про виключення суперечливого об'єкту - асфальтового майданчика (замощення) площею 3 361,00 кв м, який розташований за адресою: Київська обл., Києво-Святошинський р-н, с. Софіївська Борщагівка, вул. Соборна, 63, та перебуває на балансі ДП «Науково-дослідний, виробничий агрокомбінат «Пуща-Водиця» з Переліку першого типу, та відмінити електронний аукціон № UA-PS-2020-12-23-000049-2.

4. Вирішити питання щодо гарантійного внеску у зв'язку з незаконною дискваліфікацією ТОВ «ПАРКІНГ ВИШНЕВЕ».

За результатами розгляду скарги Комісією встановлено наступне.

14.01.2021 в електронній торговій системі проведено аукціон UA-PS-2020-12-23-000049-2 на право оренди зазначеного майна, в якому взяли участь 4 учасника, в тому числі Скаржник 1.

За результатами проведення електронних торгів переможцем аукціону визначено Скаржника 1 як учасника, який надав найвищу цінову пропозицію.

01.03.2021 Організатором 1 в електронній торговій системі завантажено акт про відмову від підписання договору оренди за результатами електронного аукціону UA-PS-2020-12-23-000049-2, в якому зазначено, що переможцем ТОВ «Паркінг Вишневе» не надано підписаний договір оренди та не сплачено авансовий внесок, і такі дії переможця аукціону вважаються відмовою від підписання договору оренди.

У зв'язку з дискваліфікацією ТОВ «Паркінг Вишневе» аукціон отримав статус - аукціон не відбувся.

Відповідно до підпункту 3 пункту 25 Порядку подання, розгляду скарг та пропозицій стосовно організації та проведення аукціонів щодо передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України 15.07.2020 № 647, скарга залишається без розгляду комісією в разі, коли до дня подання скарги орендодавцем прийнято рішення про відміну аукціону чи визнання його таким, що не відбувся, крім випадку оскарження будь-якого з таких рішень, які Скаржником 1 не оскаржуються.

#### ВИРІШИЛИ:

1. Залишити скаргу без розгляду відповідно до підпункту 3 пункту 25 Порядку подання, розгляду скарг та пропозицій стосовно організації та проведення аукціонів щодо передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України 15.07.2020 № 647.

#### ГОЛОСУВАЛИ:

«за»	- 6 голосів
«проти»	- немає
«утримались»	- немає

1. 2. Щодо розгляду скарги ТОВ «Олант ЛТД» від 20.03.2021 (щодо аукціону UA-PS-2021-01-21-000008-2).

До Комісії надійшла скарга ТОВ «Олант ЛТД» (далі – Скаржник 2) від 20.03.2021 на дії Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова (далі – Організатор 2, Університет) щодо електронного аукціону UA-PS-2021-01-21-000008-2 на право оренди нежитлових приміщень загальною площею 18,9 кв. м, розташованих на першому поверсі будівлі за адресою: вул. Героїв Майдану, 8, м. Хмельницький.

Зміст скарги:

Скаржник 2 зазначає, що Організатором 2 змінено рішення після проведення аукціону. Зокрема, згідно з протоколом електронного аукціону UA-PS-2021-01-21-000008-2 ТОВ «Олант ЛТД» визнано переможцем аукціону. В електронній торговій системі розміщено інформацію, що аукціон завершено, договір підписано.

Проте, у розділі «Документи договору» розміщено лист Університету від 12.03.2021 № 0175/21, адресований ТОВ «Олант ЛТД», у якому повідомлено, що Університет не підписуватиме договір оренди зазначених приміщень.

Скаржник 2 вважає відмову Організатора 2 від підписання договору оренди безпідставною, оскільки зазначене не узгоджується з частиною дев'ятою статті 13 Закону «Про оренду державного та комунального майна», пунктом 76 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.20 № 483 (далі – Порядок), якими встановлено вимоги та перелік підстав для відмови орендодавця від затвердження протоколу аукціону та підписання договору оренди з переможцем аукціону.

Скаржник 2 вимагає:

визнати неправомірною відмову Університету від підписання договору оренди з переможцем аукціону - ТОВ «Олант ЛТД» на право оренди нежитлових приміщень площею 18,9 кв. м., що знаходяться за адресою: м. Хмельницький, вул. Героїв Майдану, 8;

зобов'язати Університет підписати з ТОВ «Олант ЛТД» договір оренди зазначених нежитлових приміщень.

За результатами розгляду скарги Комісією встановлено наступне.

На 12.02.2021 в електронній торговій системі був оголошений аукціон UA-PS-2021-01-21-000008-2 на право оренди нежитлових приміщень площею 18,9 кв. м у м. Хмельницький.

Заяву на участь в аукціоні подано одним учасником - ТОВ «Олант ЛТД», у зв'язку з чим 11.02.2021 електронною торговою системою відповідно до вимог Порядку сформовано протокол, згідно з яким ТОВ «Олант ЛТД» є переможцем аукціону.

19.02.2021 Організатором 2 оприлюднено в ЕТС затверджений ним протокол про результати аукціону.

17.03.2021 Організатором 2 завантажено в ЕТС лист від 12.03.2021 № 0175/21, адресований Скаржнику 2, в якому зазначено, що Організатор 2 не укладатиме договір оренди зазначених приміщень, оскільки виявлено порушення при підготовці оголошення про проведення аукціону.

Водночас, аукціон має статус – аукціон завершено, договір підписано.

Пунктом 64 Порядку визначено вичерпний перелік підстав, за яких може бути відмінено аукціон. Зокрема, орендодавець має право відмінити електронний аукціон до дня його проведення або до дня завершення строку, встановленого для затвердження ним протоколу про результати електронного аукціону, за умов, визначених цим пунктом.

Оскільки Організатором 2 фактично відмінено аукціон після його проведення, вбачається порушення пункту 64 Порядку.

Крім того, відповідно до пункту 78 Порядку після отримання від оператора електронного майданчика, через який подано найвищу цінову пропозицію, підписаного переможцем електронного аукціону та таким оператором, протоколу про результати

електронного аукціону орендодавець затверджує та оприлюднює протокол через особистий кабінет протягом десяти робочих днів з дня, наступного за днем його формування в електронній торговій системі.

Відповідно до абзацу першого пункту 81 Порядку протягом 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону, між орендодавцем, балансоутримувачем та переможцем електронного аукціону укладається договір оренди об'єкта оренди за результатами проведення електронного аукціону, який в межах зазначеного строку оприлюднюється орендодавцем в електронній торговій системі через особистий кабінет.

#### ВИРІШИЛИ:

1. Встановити наявність порушення Організатором 2 порядку організації, проведення електронного аукціону UA-PS-2021-01-21-000008-2, а саме пункту 64 Порядку щодо відсутності підстав для відміни аукціону після його проведення, а також розміщення в електронній торговій системі недостовірної інформації щодо завершення аукціону та підписання договору оренди.

#### ГОЛОСУВАЛИ:

«за»	- 6 голосів
«проти»	- немає
«утримались»	- немає

1. 3. Щодо розгляду скарги ТОВ «Олант ЛТД» від 20.03.2021 (щодо аукціону UA-PS-2021-01-06-000027-1).

До Комісії надійшла скарга ТОВ «Олант ЛТД» (далі – Скаржник 2) від 20.03.2021 на дії Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова (далі – Організатор 2, Університет) щодо електронного аукціону UA-PS-2021-01-06-000027-1 на право оренди нежитлових приміщень загальною площею 198,9 кв. м, розташованих на першому поверсі будівлі за адресою: вул. Героїв Майдану, 8, м. Хмельницький.

#### Зміст скарги:

Скаржник 2 зазначає, що Організатором 2 змінено рішення після проведення аукціону. Зокрема, згідно з протоколом електронного аукціону UA-PS-2021-01-06-000027-1 ТОВ «Олант ЛТД» визнано переможцем аукціону. В електронній торговій системі розміщено інформацію, що аукціон завершено, договір підписано.

Проте, у розділі «Документи договору» розміщено лист Університету від 12.03.2021 № 0175/21, адресований ТОВ «Олант ЛТД», у якому повідомлено, що Університет не підписуватиме договір оренди зазначених приміщень.

Скаржник 2 вважає відмову Організатора 2 від підписання договору оренди безпідставною, оскільки зазначене не узгоджується з частиною дев'ятою статті 13 Закону «Про оренду державного та комунального майна», пунктом 76 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.20 № 483 (далі – Порядок), якими встановлено вимоги та перелік підстав для відмови орендодавця від затвердження протоколу аукціону та підписання договору оренди з переможцем аукціону.

#### Скаржник 2 вимагає:

визнати неправомірною відмову Університету від підписання договору оренди з переможцем аукціону - ТОВ «Олант ЛТД» на право оренди нежитлових приміщень площею 198,9 кв. м., що знаходяться за адресою: м. Хмельницький, вул. Героїв Майдану, 8.

зобов'язати Університет підписати з ТОВ «Олант ЛТД» договір оренди зазначених нежитлових приміщень.

За результатами розгляду скарги Комісією встановлено наступне.

29.01.2021 в електронній торговій системі проведено аукціон UA-PS-2021-01-06-000027-1 на право оренди нежитлових приміщень площею 198,9 кв.м, у м. Хмельницький, в якому взяли участь 3 учасника, у тому числі Скаржник 2.

Переможцем аукціону було визначено ФОП Редько Т. О., яка відмовилася від підписання договору оренди, у зв'язку з чим відповідно до вимог Порядку, 23.02.2021 сформовано новий протокол, відповідно до якого переможцем аукціону є ТОВ «Олант ЛТД» як учасник, який надав другу за розміром цінову пропозицію.

03.03.2021 Організатором 2 оприлюднено затверджений ним протокол про результати електронного аукціону.

Проте, 12.03.2021 Організатором 2 завантажено в ЕТС лист від 12.03.2021 № 0175/21, адресований ТОВ «Олант ЛТД», в якому зазначено, що Організатор 2 не укладатиме договір оренди зазначених приміщень, оскільки виявлено порушення при підготовці оголошення про проведення аукціону на вказане приміщення.

Водночас, аукціон має статус – аукціон завершено, договір підписано.

Пунктом 64 Порядку визначено вичерпний перелік підстав, за яких може бути відмінено аукціон. Зокрема, орендодавець має право відмінити електронний аукціон до дня його проведення або до дня завершення строку, встановленого для затвердження ним протоколу про результати електронного аукціону, за умов, визначених цим пунктом.

Оскільки Організатором 2 фактично відмінено аукціон після його проведення, вбачається порушення пункту 64 Порядку.

Крім того, відповідно до пункту 78 Порядку після отримання від оператора електронного майданчика, через який подано найвищу цінову пропозицію, підписаного переможцем електронного аукціону та таким оператором, протоколу про результати електронного аукціону орендодавець затверджує та оприлюднює протокол через особистий кабінет протягом десяти робочих днів з дня, наступного за днем його формування в електронній торговій системі.

Відповідно до абзацу першого пункту 81 Порядку протягом 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону, між орендодавцем, балансоутримувачем та переможцем електронного аукціону укладається договір оренди об'єкта оренди за результатами проведення електронного аукціону, який в межах зазначеного строку оприлюднюється орендодавцем в електронній торговій системі через особистий кабінет.

#### ВИРІШИЛИ:

1. Встановити наявність порушення Організатором 2 порядку організації, проведення електронного аукціону UA-PS-2021-01-21-000008-2, а саме пункту 64 Порядку щодо відсутності підстав для відміни аукціону після його проведення, а також розміщення в електронній торговій системі недостовірної інформації щодо завершення аукціону та підписання договору оренди.

#### ГОЛОСУВАЛИ:

«за»	- 6 голосів
«проти»	- немає
«утримались»	- немає

**По питанню № 2:**

2. Щодо додаткового розгляду скарги Невениці О. І. від 09.03.2021 (з доповненням від 23.03.2021).

До Комісії надійшла скарга Невениці Олега Ігоровича (далі – Скаржник 3) від 23.02.2021 та заява від 23.03.2021 у додаток до скарги на дії Фонду комунального майна Військово-цивільної адміністрації міста Северодонецьк Луганської області (далі – Організатор 3, Фонд комунального майна) щодо електронного аукціону UA-PS-2021-02-01-000031-2 на право оренди нежитлового приміщення загальною площею 75,8 кв. м, за адресою: Луганська обл., м. Северодонецьк, пр. Центральний, 54/67, розгляд якої відповідно до протоколу засідання Комісії від 08.04.2021 було перенесено на наступне засідання.

Зміст скарги:

1. В оголошенні відсутня інформація про потенційний об'єкт оренди, передбачена пунктами 26, 55 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.20 № 483 (далі – Порядок).

2. Згідно з пунктом 29 Порядку в оголошенні має бути зазначена інформація, що об'єкт може бути використаний виключно за цільовим призначенням.

3. Згідно з пунктом 149 Порядку Скаржник 3, як чинний орендар, має переважне право на продовження договору оренди в ході аукціону на продовження договору оренди. Аукціон має бути оголошений саме на продовження договору оренди з дотриманням процедур, передбачених відповідним розділом Порядку, у тому числі щодо збереження цільового призначення.

4. Станом на 09.03.2021 не оприлюднено підписаний переможцем протокол про результати електронного аукціону, що не відповідає пункту 74 Порядку.

5. Учасник аукціону ТОВ «Торгово-виробниче підприємство Медтехніка» не надав інформацію про кінцевого бенефіціарного власника та був допущений до участі в аукціоні, що не відповідає частині третій статті 13 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

6. У додаток до скарги Скаржник 3 зазначив, що з 2015 року є орендарем вказаного приміщення на підставі договору з фондом комунального майна, який був продовжений в 2018 році. При цьому, Скаржник 3 зазначив, що у зв'язку з тим, що договір закінчується в період дії карантину або обмежувальних заходів, пов'язаних із поширенням коронавірусної хвороби, бажає скористатися правом, передбаченим підпунктом 5 пункту 2 розділу II «Прикінцеві положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникненню і поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19)».

Скаржник 3 вимагає: встановити факт порушень порядку організації, проведення аукціону та вжити заходів для усунення таких порушень. Зокрема, визнати аукціон таким, що не відбувся, надати рекомендації орендодавцю оголосити новий аукціон з дотриманням вимог, установлених нормативно-правовими актами у сфері організації та проведення аукціонів щодо передачі в оренду державного та комунального майна.

За результатами додаткового розгляду скарги Комісією встановлено наступне.

26.02.2021 в електронній торговій системі проведено аукціон UA-PS-2021-02-01-000031-2 на право оренди нежитлового приміщення у м. Северодонецьк, в якому взяли участь 4 учасника.

Згідно з протоколом електронного аукціону, сформованим в електронній торговій системі 26.02.2021, переможцем аукціону визначено ФОП Богданову Т. В. як

учасника, який надав найвищу цінову пропозицію, та 29.03.2021 з переможцем аукціону укладено договір оренди.

У зв'язку з недостатністю інформації, поданої Скаржником 3, для прийняття остаточного рішення на засіданні Комісії 08.04.2021 вирішено звернутися до Організатора 3 із запитом.

Мінекономіки надіслано лист-запит від 09.04.2021 № 3211-06/21672-07 Фонду комунального майна з пропозицією надати на адресу Комісії копію договору оренди приміщення (разом з додатковими угодами), укладеного між Фондом комунального майна та Невеницею О. І.

Фонд комунального майна листом від 12.04.2021 01-20/04/151 надіслав копію договору оренди № 6 від 06.02.2015 приміщень загальною площею 75,8 кв. м, на 1-му поверсі багатоповерхового будинку за адресою: Луганська область, м. Сєвєродонецьк, пр. Центральний, 54/67, укладеного з Невеницею О. І., строк дії якого відповідно до додаткової угоди до договору від 05.02.2018 був по 03.02.2021.

Водночас встановлено, що Організатором 3 не було надано повної інформації про потенційний об'єкт оренди, і також не зазначено, що аукціон оголошено на продовження договору оренди.

Вбачається, що орендар не скористався переважним правом на продовження договору оренди.

Таким чином, наявне порушення пунктів 26 та 55 Порядку в частині відсутності в оголошенні про передачу майна в оренду інформації, що аукціон оголошений на продовження договору оренди і чинний орендар має переважне право на продовження договору оренди.

Також слід зазначити, що згідно з роз'ясненням, розміщеним на сайті Фонду держаного майна України, щодо реалізації положень Закону України від 04.12.2020 № 1071-IX «Про соціальну підтримку застрахованих осіб та суб'єктів господарювання на період здійснення обмежувальних протиепідемічних заходів, запроваджених з метою запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» (далі – Закон про COVID) цим Законом передбачена можливість орендарів, діяльність яких була заборонена/обмежена на період встановлення карантину або обмежувальних заходів, продовжувати договір оренди на період карантину (обмежувальних заходів) та ще на один місяць після його/їх закінчення.

Зазначена норма Закону про COVID має бути реалізований на підставі заяв орендарів, чії договори закінчуються в період дії карантину або обмежувальних заходів, пов'язаних із поширенням коронавірусної хвороби (COVID-19), які орендарі подають на підставі частин 8 і 9 статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

#### ВИРІШИЛИ:

1. Встановити наявність порушення Організатором 3 порядку організації, проведення аукціону UA-PS-2021-02-01-000031-2, а саме пунктів 26 та 55 Порядку в частині надання неповної інформації про потенційний об'єкт оренди, зокрема, відсутності в оголошенні про передачу майна в оренду інформації, що аукціон оголошений на продовження договору оренди і чинний орендар має переважне право на продовження договору оренди.

#### ГОЛОСУВАЛИ:

«за»	- 6 голосів
«проти»	- немає
«утримались»	- немає