

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

22 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 «ТОП ТІМ» від 24.03.2021.
- 1.2. ПП «МеДіС» від 31.03.2021 № 137/03/21.
- 1.3. ТОВ «УНІЛАБ» від 01.04.2021 № 01/04/2.
- 1.4. ТОВ «ДАР-ЗЕМЛІ» від 22.03.2021.
- 1.5. ТОВ «АПТЕКАР-ГРУП» від 07.04.2021 № 1/12.
- 1.6. Ахмеян А. С. від 15.04.2021.

По питанню № 1:

1. 1. Щодо розгляду скарги ТОВ «ТОП ТІМ» від 24.03.2021

До Комісії надійшла скарга ТОВ «ТОП ТІМ» (далі – Скаржник 1) від 24.03.2021 на дії ПАТ «Укртелеком» (Організатор 1) щодо електронного аукціону на право оренди нежитлових приміщень загальною площею 66 кв. м, будівлі 1-го поверху за адресою: вулиця Антоновича, 40, м. Київ.

Зміст скарги:

Скаржник 1 зазначає, що після визначення його переможцем аукціону отримав на підпис договір оренди який суттєво відрізняється від проекту договору, оприлюдненого на сторінці аукціону.

Крім того, стало відомо, що майно знаходиться у заставі в банку АТ «Альфа Банк».

Скаржник 1 вимагає: визнати аукціон недійсним та повернути гарантійний внесок.

За результатами розгляду скарги Комісією встановлено наступне.

Відповідно до пункту 1 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 (далі – Порядок розгляду скарг), цей Порядок визначає процедуру подання, розгляду скарг та пропозицій стосовно організації та проведення аукціонів щодо передачі в оренду державного та комунального майна, процедура проведення яких не завершена та за результатами яких не укладено договору оренди, у тому числі електронних аукціонів (відкритих торгів (аукціонів), формування, функціонування та повноваження комісії з розгляду скарг та підготовки пропозицій.

Оскільки предметом аукціону є майно ПАТ «Укртелеком», скарга не може бути розглянута.

ВИРІШИЛИ:

1. Залишити скаргу без розгляду відповідно до пункту 1 Порядку розгляду скарг, оскільки аукціон було оголошено на право оренди майна ПАТ «Укртелеком».

ГОЛОСУВАЛИ:

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

1. 2. Щодо розгляду скарги ПП «МеДіС» від 31.03.2021 № 137/03/21.

До Комісії надійшла скарга ПП «МеДіС» (далі – Скаржник 2) від 31.03.2021 № 137/03/21 на дії комунального некомерційного підприємства «Яремчанська центральна міська лікарня» (далі – Організатор 2) щодо електронного аукціону UA-PS-2021-01-21-000026-1 на право оренди нежитлових приміщень загальною площею 10,6 кв. м, розташованих на першому поверсі будівлі центрального корпусу КНП «Яремчанська ЦМЛ» за адресою: м. Яремче, вул. Довбуша, 5.

Зміст скарги:

Скаржник 2 зазначає, що його визнано переможцем зазначеного аукціону UA-PS-2021-01-21-000026-1 та в установленому порядку ним було надіслано Організатору 2 підписаний 15.02.2021 ним та ТБ «ТСБ «Галконтракт» протокол електронного аукціону, який станом на день написання скарги (31.03.2021) Організатором 2 не завантажено.

Також Скаржник 2 зазначає, що в усному порядку повідомлено, що угода про найм укладатися не буде, оскільки потенційний об'єкт оренди потрібен адміністрації лікарні для інших цілей.

Скаржник 2 вимагає:

вжити заходів з метою недопущення порушення норм Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання оренди державного і комунального майна»;

зобов'язати Організатора 2 завершити проведення аукціону згідно вимог чинного законодавства.

За результатами розгляду скарги Комісією встановлено наступне.

10.02.2021 в електронній торговій системі проведено аукціон UA-PS-2021-01-21-000026-1, в якому взяли участь 3 учасника, у тому числі Скаржник 2.

Згідно з протоколом про результати аукціону, сформованим в електронній торговій системі 10.02.2021, переможцем аукціону визначено ПП «МеДіС» як учасника, який надав найвищу цінову пропозицію

Згідно з вимогами пункту 78 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі – Порядок), кінцевий термін затвердження та оприлюднення протоколу організатором аукціону минув 24.02.2021 (10 робочих днів після формування протоколу аукціону).

11.03.2021 минув термін підписання договору оренди, визначений пунктом 81 Порядку (20 робочих днів після формування протоколу аукціону).

На теперішній час аукціон має статус – очікується опублікування протоколу.

Відповідно до змісту скарги переможець аукціону ПП «Медіс» та оператор електронного майданчика надіслали Організатору 2 підписаний протокол про результати аукціону в межах строків, передбачених пунктами 74 та 76 Порядку.

Проте, на теперішній час, Організатором 2 не затверджено та не оприлюднено протокол про результати аукціону та не підписано договір оренди.

ВИРІШИЛИ:

1. Встановити наявність порушення Організатором 2 порядку організації, проведення електронного аукціону UA-PS-2021-01-21-000026-1, а саме пунктів 78 та 81 Порядку щодо невиконання вимог стосовно строків затвердження і оприлюднення протоколу аукціону та підписання договору оренди з переможцем аукціону.

ГОЛОСУВАЛИ:

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

1. 3. Щодо розгляду скарги ТОВ «УНІЛАБ» від 01.04.2021 № 01/04/2.

До Комісії надійшла скарга ТОВ «УНІЛАБ» (далі – Скаржник 3) від 01.04.2021 № 01/04/2 на дії Регіонального відділення ФДМУ по Львівській, Закарпатській та Волинській областях (далі – Організатор 3) щодо електронного аукціону UA-PS-2021-03-03-000081-1 на право оренди нежитлового приміщення загальною площею 20 кв. м, розміщеного за адресою: м. Львів, вул. Любінська, 168, що перебуває на балансі ДП «Міжнародний аеропорт «Львів» імені Данила Галицького.

Зміст скарги:

Скаржник 3 вважає, що було порушено вимоги абзацу шостого пункту 51 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі – Порядок), відповідно до якого проект договору оренди, що розміщується в оголошенні про передачу майна в оренду на аукціоні, повинен містити всю інформацію, передбачену примірним договором оренди, крім інформації про особу орендаря та орендну плату.

Скаржник 3 стверджує, що на електронному майданчику завантажено договір з потенційним орендарем до початку аукціону.

Скаржник 3 вимагає:

прийняти рішення про встановлення порушень процедури проведення аукціону, допущених Організатором 3;

скасувати аукціон та визнати недійсними результати аукціону з передачі в оренду вказаного державного нерухомого майна;

зобов'язати Організатора 3 не затверджувати протокол аукціону, не укладати договір оренди за результатами аукціону.

За результатами розгляду скарги Комісією встановлено наступне.

26.03.2021 в електронній торговій системі проведено аукціон UA-PS-2021-03-03-000081-1 на право оренди нежитлових приміщень Міжнародного аеропорту «Львів», в якому взяли участь 3 учасника, у тому числі Скаржник 3.

Згідно з протоколом про результати аукціону, сформованим в електронній торговій системі, переможцем аукціону визначено ПП «Перша соціальна медична лабораторія «Ескулаб» як учасника, який надав найвищу цінову пропозицію.

09.04.2021 Організатором 3 завантажено на електронну сторінку затверджений протокол про результати аукціону.

Відповідно до даних електронної сторінки аукціону вбачається, що Організатором 3 було завантажено на електронну сторінку аукціону документи, передбачені Порядком, зокрема, проект договору оренди, а в подальшому - на заміну інший проект договору оренди. Зазначені документи не містять інформацію про орендаря.

Відповідно до пункту 56 Порядку орендодавець на підставі прийнятого ним рішення може виправити технічні помилки (описки) в оголошенні, оприлюдненому в електронній торговій системі, протягом двох робочих днів з моменту здійснення такого оприлюднення в електронній торговій системі.

ВИРІШИЛИ:

1. Встановити відсутність порушення порядку організації, проведення аукціону UA-PS-2021-03-03-000081-1.

ГОЛОСУВАЛИ:

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

1. 4. Щодо розгляду скарги ТОВ «ДАР-ЗЕМЛІ» від 22.03.2021.

До Комісії надійшла скарга ТОВ «ДАР-ЗЕМЛІ» від 22.03.2021 (далі – Скаржник 4) від на дії Регіонального відділення ФДМУ по Вінницькій та Хмельницькій областях (далі – Організатор 4) щодо електронного аукціону UA-PS-2021-02-15-000033-1 на право оренди складу площею 1157,4 кв. м, розміщеного за адресою: Хмельницька обл., станція Скібнево, вул. Вокзальна, 5.

Зміст скарги:

Скаржник 4 зазначає, що згідно з частиною другою пункту 26 «Порядку передачі в оренду державного та комунального майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі – Порядок), одним із видів загальної інформації про потенційний об'єкт оренди є фотографічне зображення майна. На електронному торговому майданчику містилися ілюстрації аукціону. Однак, фотозображення, надані замовником, порушують принцип повного, своєчасного та достовірного інформування про об'єкт оренди, оскільки на момент проведення аукціону у приміщенні складу знаходилося майно ТОВ «ДАР-ЗЕМЛІ», про що було відомо балансоутримувачу - державній установі «Райкінецька виправна колонія № 78» та орендодавцю.

Крім того, Скаржник 4 зазначає, що переможцем аукціону не подано інформацію про особу, уповноважену підписувати договір оренди, та копію документа, який надає повноваження на підписання договору.

Скаржник 4 вимагає:

встановити факт порушення порядку організації, проведення аукціону UA-PS-2021-02-15-000033-1;

вжити заходів щодо усунення порушень;

довести до відома адміністратора електронної торгової системи обставини та факти, викладені у скарзі, та рішення Комісії.

За результатами розгляду скарги Комісією встановлено наступне.

10.03.2021 в електронній торговій системі проведено аукціон UA-PS-2021-02-15-000033-1 на право оренди складу у Хмельницькій області, в якому взяли участь 2 учасника, у тому числі Скаржник 4.

Згідно з протоколом про результати аукціону, сформованим в електронній торговій системі 10.03.2021, переможцем аукціону визначено ФГ «Дудар» як учасника, який надав найвищу цінову пропозицію .

16.03.2021 Організатором 4 завантажено затверджений ним протокол про результати аукціону. Проте, 07.04.2021 Організатором 4 відмінено аукціон згідно з наказом РВ ФДМУ від 07.07.2021 № 215, оскільки згідно з актом перевірки потенційного об'єкту оренди встановлено, що приміщення використовується ТОВ «ДАР-ЗЕМЛІ», проводиться демонтаж обладнання, в складі знаходиться продукція зазначеного товариства.

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 4 відмінено аукціон після його проведення, вбачається порушення пункту 64 Порядку.

Водночас встановлено, що зазначений потенційний об'єкт оренди на момент оприлюднення оголошення про передачу майна в оренду використовувався ТОВ «Дар-землі» на підставі договору співпраці № Г-10 від 02.01.2010, що не узгоджується з вимогами Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (частина друга статті 9).

ВИРІШИЛИ:

1. Встановити наявність порушення Організатором 4 порядку організації, проведення електронного аукціону UA-PS-2021-02-15-000033-1, а саме пункту 64 Порядку щодо відміни аукціону після його проведення.

2. Рекомендувати Мінекономіки, як центральному органу виконавчої влади, який забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері реалізації майна або прав на нього на конкурентних засадах у формі аукціонів, зокрема електронних, та здійснення контролю за її реалізацією, звернутися до Мін'юсту, як органу управління балансоутримувача вказаного майна - державної установи «Райкінецька виправна колонія № 78», з пропозицією вжиття заходів щодо збереження державного майна.

ГОЛОСУВАЛИ:

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

1. 5. Щодо розгляду скарги ТОВ «АПТЕКАР-ГРУП» від 07.04.2021 № 1/12.

До Комісії надійшла скарга ТОВ «АПТЕКАР-ГРУП» (далі – Скаржник 5) від 07.04.2021 № 1/12 на дії комунального некомерційного підприємства «Поліклінічне об'єднання» Міської ради міста Кропивницького» (далі – Організатор 5) щодо електронного аукціону UA-PS-2021-03-03-000006-2 на продовження договору оренди нежитлового приміщення загальною площею 26,4 кв.м, розташованого у будівлі поліклінічного відділення № 1 за адресою: вул. Габдрахманова, 5, м. Кропивницький.

Зміст скарги:

Скаржник 5 зазначає, що є чинним орендарем приміщення, щодо якого було оголошено аукціон відповідно до договору оренди від 30.12.2010 (дата закінчення договору - 19.11.2020), та відповідно до пункту 149 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.20 № 483 (далі - Порядок), має переважне право на продовження такого договору оренди, яке реалізується шляхом участі чинного орендаря в аукціоні з продовження договору оренди.

Скаржник 5 стверджує, що у ТОВ «АПТЕКАР-ГРУП» після завершення аукціону запитувалася згода сплачувати орендну плату, рівну пропозиції ТОВ «Конекс-фарм», на що була дана згода.

Крім того, в оголошенні невірно зазначено інформацію про дату укладення договору оренди та площу орендованого майна.

ТОВ «АПТЕКАР-ГРУП» зазначає, що сплачує орендну плату, а отже продовжує користуватись об'єктом оренди, який автоматично продовжений відповідно до пункту 11.8 вказаного договору.

Скаржник 5 вважає подання оголошення про проведення аукціону незаконним, оскільки не припинено взаємовідносини з діючим орендарем.

Скаржник 5 вимагає:

скасувати оголошення про проведення аукціону на продовження терміну дії договору оренди вказаного приміщення;

скасувати результати аукціону.

За результатами розгляду скарги Комісією встановлено наступне.

24.03.2021 в електронній торговій системі проведено аукціон UA-PS-2021-03-03-000006-2 на продовження договору оренди комунального майна у м. Кропивницький, в якому взяли участь 2 учасника, у тому числі Скаржник 5.

Згідно з протоколом про результати аукціону, сформованим в електронній торговій системі 24.03.2021, переможцем аукціону визначено ТОВ «Конекс-фарм» як учасника, який надав найвищу цінову пропозицію.

02.04.2021 Організатором 5 завантажено на електронну сторінку затверджений ним 30.03.2021 протокол про результати аукціону.

В оголошенні про передачу майна в оренду зазначено інформацію, що чинний орендар має право на продовження договору оренди.

Відповідно до абзацу п'ятого підпункту 6 пункту 3 постанови Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» (далі – Постанова № 483) пункт 149 Порядку в частині надання чинним орендарем згоди на сплату орендної плати, що є рівною ціновій пропозиції учасника, який подав найвищу цінову пропозицію за лот, попередньої згоди на сплату орендної плати, що є рівною ціновій пропозиції учасника з наступною за величиною ціною пропозицією, шляхом натискання відповідної електронної кнопки в електронній торговій системі вступає в дію з моменту появи відповідної технічної можливості в електронній торговій системі.

До початку роботи електронної торгової системи згода (попередня згода) надається шляхом подання заяви про надання такої згоди у формі, визначеній Фондом державного майна, разом з підписаним протоколом аукціону у порядку та строки, визначені Порядком для підписання та передачі переможцем аукціону такого протоколу.

Оскільки на сьогодні відсутня відповідна технічна можливість щодо надання згоди чинним орендарем на сплату орендної плати, що є рівною ціновій пропозиції учасника, який подав найвищу цінову пропозицію за лот, в електронній торговій системі, така згода надається шляхом подання заяви орендодавцю.

Таким чином, вбачається, що Скаржник 5 не скористався своїм правом на продовження договору оренди відповідно до вимог абзацу п'ятого підпункту 6 пункту 3 Постанови № 483.

Щодо думки Скаржника 5 про автоматичне продовження договору слід зазначити, що відповідно до частини першої статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та пункту 134 Порядку продовження договорів оренди здійснюється за результатами проведення аукціону або без проведення аукціону в передбачених Законом випадках.

Без проведення аукціону договір оренди продовжується, зокрема, у разі якщо договір укладений на строк менше 5 років і продовжується вперше.

Скаржник 5 орендував майно відповідно до договору оренди від 24.02.2015, який був продовжений 08.01.2018 на строк до 19.11.2020.

ВИРІШИЛИ:

1. Встановити відсутність порушення порядку організації, проведення аукціону UA-PS-2021-03-03-000006-2.

ГОЛОСУВАЛИ:

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

1.6. Щодо розгляду скарги Ахмеян А. С. від 15.04.2021.

До Комісії надійшла скарга Ахмеян Азіза Суреновича (далі – Скаржник 6) від 15.04.2021 на дії Регіонального відділення ФДМУ по Київській, Чернігівській та Черкаській областях (далі – Організатор 6) щодо електронного аукціону UA-PS-2021-03-01-000010-2 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 6 зазначає, що невірно встановлена стартова вартість об'єкта оренди, що суперечить положенням частини одинадцятої статті 13 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) та пункту 51 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.20 № 483 (далі – Порядок).

Аналіз оголошення про оренду свідчить про відсутність інформації про залишкову балансову вартість та первісну балансову вартість, що в свою чергу унеможлиблює визначення стартової орендної плати.

Відповідно до пункту 6.1 проекту договору оренди, який міститься в оголошенні, вартість майна визначена як ринкова (оціночна) вартість на підставі звіту про оцінку Майна без податку на додану вартість, що суперечить вимогам статті 8 Закону та пункту 52 Порядку.

Скаржник 6 вказує, що відсутня характеристика об'єкта оренди, що суперечить пункту 26 Порядку.

Також Скаржник 6 зазначає, що відповідно до пункту 74 Порядку переможець електронного аукціону, зокрема, укладає договір оренди об'єкта оренди та підписує акт приймання-передачі з орендодавцем протягом 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону.

Відповідно до 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.

Акт приймання-передачі підписується та оприлюднюється одночасно з укладенням договору оренди об'єкта оренди, крім випадків, передбачених пунктом 42 Порядку.

Станом на 15 квітня 2021 року, за 5 календарних днів до укладення договору оренди не забезпечено підготовку проекту приймання-передачі об'єкта оренди, що є порушенням вимог пунктів 42, 74 та 81 Порядку.

Скаржник 1 вимагає:

1. Встановити наявність порушень порядку організації проведення аукціону UA-PS-2021-03-01-000010-2 з боку регіонального відділення Фонду державного майна України по Київській, Черкаській та Чернігівській областях.

2. Рекомендувати регіональному відділенню Фонду державного майна України по Київській, Черкаській та Чернігівській областях привести у відповідність до вимог чинного законодавства проведення аукціону з оренди 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, та перебувають на балансі ДП «Науково-дослідний, виробничий агрокомбінат «Пуща-Водиця», у тому числі з його відміною.

За результатами розгляду скарги Комісією встановлено наступне.

23.03.2021 в електронній торговій системі проведено повторний аукціон UA-PS-2021-03-01-000010-2 на право оренди державного майна, що перебуває на балансі ДП «Науково-дослідний, виробничий агрокомбінат «Пуща-Водиця», оскільки переможець попереднього аукціону ТОВ «Паркінг Вишневе» був дискваліфікований у зв'язку з ненаданням ним договору оренди та несплати авансового внеску.

В аукціоні взяли участь 10 учасників, в тому числі Скаржник 6, якого згідно з протоколом про результати проведення аукціону, сформованим системою 23.03.2021, визначено переможцем аукціону як учасника, який надав найвищу цінову пропозицію.

29.03.2021 Організатором 6 завантажено на електронну сторінку аукціону затверджений наказом РВ ФДМУ по Київській, Чернігівській та Черкаській областях від 29.03.2021 № 270 протокол про результати проведення електронного аукціону.

За результатами обговорення дійшли висновку, що з метою прийняття виваженого рішення та додаткового опрацювання обставин та фактів, викладених у скарзі, відповідно до пункту 20 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, строк розгляду скарги може бути продовжений та перенесений на наступне засідання Комісії.

ВИРІШИЛИ:

1. З метою додаткового опрацювання перенести розгляд скарги на наступне засідання Комісії.

ГОЛОСУВАЛИ:

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