

## 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

30 квітня 2021 р.

Враховуючи наявність кворуму (4 чоловіки), засідання Комісії відкрито для забезпечення можливості розгляду, обговорення та голосування по питаннях відповідно до порядку денного.

### ПОРЯДОК ДЕННИЙ:

1. Розгляд питання виконання обов'язків секретаря Комісії у разі його відсутності.
2. Розгляд скарг:
  2. 1. Шамаєв Андрій Миколайович від 09.04.2021.
  2. 2. ФОП Кліщов Василь Миколайович від 07.04.2021.
  3. Додатковий розгляд скарги Ахмеян А. С. від 15.04.2021.

### По питанню № 2:

2.1. Щодо розгляду скарги Шамаєва Андрія Миколайовича від 09.04.2021.

До Комісії надійшла скарга Шамаєва Андрія Миколайовича (далі – Скаржник 1) від 09.04.2021 на дії учасника аукціону ФОП Фінгерт О. Р. щодо електронного аукціону UA-PS-2021-03-15-000054-2 на продовження договору оренди державного нерухомого майна (операторська газова заправка, майданчик з бетонним покриттям площею 705,5 кв. м), розташованого за адресою: м. Рівне, вул. Київська, 106, що перебуває на балансі ДП НВО «Потенціал-Еко».

Зміст скарги:

Скаржник 1 зазначає, що його визнано переможцем аукціону на продовження договору оренди вказаного майна. Проте, регіональне відділення Фонду державного майна по Рівненській та Житомирській областях не погодило переможцю протокол торгів, посилаючись на те, що попередній орендар - ФОП Фінгерт О. Р. скористався першочерговим правом та погодився на продовження оренди за найвищою ціною, що зазначена в аукціоні.

Скаржник 1 стверджує, що ФОП Фінгерт О. Р. не сплачено гарантійний внесок (квитанція на сплату частини суми), не підкріплено заяву на участь у аукціоні.

Водночас, Скаржник 1 зазначає, що кнопку про згоду використати першочергове право в електронній торговій системі не було натиснуто в ході спеціального етапу.

Скаржник 1 вимагає: дискваліфікувати ФОП Фінгерт О. Р та погодити протокол торгів Шамаєву А. М.

За результатами розгляду скарги Комісією встановлено наступне.

06.04.2021 в електронній торговій системі проведено аукціон UA-PS-2021-03-15-000054-2 на право продовження договору оренди державного нерухомого майна, в якому взяли участь 6 учасників, у тому числі Скаржник 1 та ФОП Фінгерт О. Р.

Згідно з протоколом про результати аукціону, сформованим в електронній торговій системі, переможцем аукціону визначено Шамаєва А. М. як учасника, який надав найвищу цінову пропозицію.

Згідно з пунктом 147 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі – Порядок), розмір гарантійного внеску встановлюється відповідно до пункту 58

Порядку, крім чинного орендаря, який сплачує гарантійний внесок у розмірі половини стартової орендної плати за один місяць або за увесь строк оренди відповідного об'єкта у випадках, якщо строк оренди становить менше одного місяця.

Відповідно до аналізу сторінки електронного аукціону, в оголошенні про передачу майна в оренду стартова орендна плата визначена на рівні 3 536,35 грн; розмір гарантійного внеску для чинного орендаря - 1 768,18 грн., для інших учасників аукціону - 7 072,70 грн.

В оголошенні про передачу майна в оренду була зазначена інформація, що чинний орендар має право на продовження договору оренди, яке реалізується шляхом участі чинного орендаря в аукціоні на продовження договору оренди, та протягом трьох робочих днів з дня проведення аукціону чинний орендар через оператора електронного майданчика подає письмову заяву у формі, що затверджена Наказом Фонду державного майна України від 20.08.2020 № 1411, разом з підписаним протоколом аукціону.

Відповідно до пункту 149 Порядку чинний орендар має переважне право на продовження договору оренди в ході аукціону за умови, що він бере участь в такому аукціоні та зробив закриту цінову пропозицію, яка є не меншою, ніж розмір стартової орендної плати.

Відповідно до абзацу п'ятого підпункту 6 пункту 3 Постанови Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 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 торговельної 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 в електронній торговій системі відсутня технічна можливість щодо надання згоди чинним орендарем на сплату орендної плати, що є рівною ціновій пропозиції учасника, який подав найвищу цінову пропозицію за лот, така згода надається шляхом подання заяви орендодавцю.

**ВИРІШИЛИ:**

1. Встановити відсутність порушення порядку організації проведення аукціону UA-PS-2021-03-15-000054-2.

**ГОЛОСУВАЛИ:**

«за»	- 4 голосів
«проти»	- немає
«утримались»	- немає

2.2. Щодо розгляду скарги ФОП Кліщова Василя Миколайовича від 07.04.2021.

До Комісії надійшла скарга ФОП Кліщова Василя Миколайовича (далі – Скаржник 2) від 07.04.2021 на дії комунального некомерційного підприємства «Троїцький центр первинної медико-санітарної допомоги» Троїцької селищної ради Троїцького району Луганської області (далі – Організатор аукціону, КНП «Троїцький центр первинної медико-санітарної допомоги») щодо електронного аукціону UA-PS-2021-02-26-000110-3 на право оренди частини нежитлового приміщення загальною площею 18,23 кв. м у

будівлі, розташованій за адресою: смт Троїцьке, квартал Молодіжний, 3А, що обліковується на балансі КНП «Троїцький центр первинної медико-санітарної допомоги».

Зміст скарги:

Скаржник 2 стверджує, що на електронному майданчику орендодавцем не було розміщено оголошення про передачу майна в оренду та проекту договору оренди, чим порушено вимоги частини першої статті 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон), якою передбачена етапність передачі в оренду державного та комунального майна, а також 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 2 вимагає: визнати недійсним аукціон UA-PS-2021-02-26-000110-3.

За результатами розгляду скарги Комісією встановлено наступне.

22.03.2021 в електронній торговій системі проведено аукціон UA-PS-2021-02-26-000110-3 на право оренди вказаного майна, в якому взяли участь 2 учасника - Скаржник 2 та ТОВ «Аптечний будинок».

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

29.03.2021 організатором аукціону завантажено затверджений ним протокол про результати аукціону.

Відповідно до частини першої статті 5 Закону етапність передачі в оренду державного та комунального майна передбачає, зокрема, розміщення в електронній торговій системі оголошення про передачу майна в оренду.

Згідно з пунктами 26 та 55 Порядку орендодавець є відповідальним за інформацію, зазначену в оголошенні про передачу майна в оренду.

Пунктом 55 Порядку встановлені обов'язкові вимоги до оголошення про передачу майна в оренду. Зокрема, згідно з пунктом 55 Порядку в оголошенні має міститися проект договору оренди.

Відповідно до проведеного аналізу сторінки електронного аукціону, оголошення про передачу майна в оренду не відповідає вимогам пункту 55 Порядку. Зокрема, в оголошенні відсутня обов'язкова інформація, наявність якої передбачена пунктом 55 Порядку - проект договору оренди.

**ВИРІШИЛИ:**

1. Встановити наявність порушення Організатором аукціону (КНП «Троїцький центр первинної медико-санітарної допомоги») порядку організації, проведення електронного аукціону UA-PS-2021-02-26-000110-3, а саме в частині невідповідності оголошення про передачу майна в оренду вимогам пункту 55 Порядку.

**ГОЛОСУВАЛИ:**

«за»	- 4 голосів
«проти»	- немає
«утримались»	- немає

3. Щодо додаткового розгляду скарги Ахмеян А. С. від 15.04.2021.

До Комісії надійшла скарга Ахмеян Азіза Суреновича (далі – Скаржник 3) від 15.04.2021 на дії Регіонального відділення ФДМУ по Київській, Чернігівській та

Черкаській областях (далі – Організатор аукціону) 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», розгляд якої відповідно до протоколу засідання Комісії від 22.04.2021 було перенесено на наступне засідання.

Зміст скарги:

Скаржник 3 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 3 вказує, що відсутня характеристика об'єкта оренди, що суперечить пункту 26 Порядку.

Також Скаржник 3 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 15.04.2021, 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 3 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 додаткового 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 3, 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 аукціону 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.

26.04.2021 Організатором аукціону на електронну сторінку завантажено Акт про відмову від підписання договору оренди за результатами електронного аукціону UA-PS-2021-03-01-000010-2 від 26.04.2021, в якому, зокрема зазначено, що станом на 26.04.2021 переможцем електронного аукціону Ахмеяном А. С. підписаний договір оренди до Регіонального відділення не надано, авансовий внесок не сплачено, а отже дії переможця вважаються відмовою від підписання договору оренди.

Відповідно до абзаців другого та четвертого частини другої статті 8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» балансоутримувач потенційного об'єкта оренди обов'язково здійснює переоцінку такого об'єкта у разі, якщо залишкова балансова вартість об'єкта оренди становить менше 10% його первісної балансової вартості (балансової вартості за результатами останньої переоцінки).

Оскільки залишкова вартість потенційного об'єкта оренди становить менше 10%, вартість об'єкта оренди встановлена на рівні його ринкової (оціночної) вартості, за результатами незалежної оцінки відповідно до вимог законодавства.

На сторінці аукціону є опис майна, технічний стан тощо. В оголошенні міститься гіперпосилання з інформацією про об'єкт оренди.

Водночас, в оголошенні про проведення аукціону вказано про відсутність первісної та залишкової балансової вартості об'єкта оренди, але в листі ДП «Науково-дослідний, виробничий агрокомбінат «Пуща-Водиця» від 26.05.2021 № 290/1.01-13 (наданий Скаржником) зазначається первісна та балансова вартість об'єкта оренди, що є незначним порушенням в частині надання неповної інформації про предмет 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.

Водночас, Порядком не регламентовано в який строк і на якому етапі до підписання договору має надаватись на підпис переможцю аукціону акт приймання-передачі майна.

Крім того, відповідно до пункту 80 Порядку до укладення договору оренди або в день підписання такого договору переможець електронного аукціону зобов'язаний сплатити на рахунок, зазначений орендодавцем, авансовий внесок у розмірах та порядку, що передбачені проектом договору оренди майна, опублікованим в оголошенні про передачу майна в оренду.

Таким чином, порушення вимог пунктів 42, 74 та 81 Порядку з боку орендодавця відсутні.

## ВИРІШИЛИ:

1. Встановити наявність порушення порядку організації, проведення аукціону UA-PS-2021-03-01-000010-2, а саме пунктів 26 та 55 Порядку, в частині надання неповної інформації про предмет аукціону стосовно незазначення в оголошенні про проведення аукціону первісної та залишкової вартості потенційного об'єкта оренди.

## ГОЛОСУВАЛИ:

«за»	- 4 голосів
«проти»	- немає
«утримались»	- немає