

## 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

21 липня 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 скарг:

1.1. ТОВ «НАТ-ФАРМА» від 05.07.2021.

1.2. Васильченко Л.О. від 07.07.2021.

1.3. ПП «ВІТАФАРМА» від 08.07.2021.

2. Додатковий розгляд скарг у зв'язку з прийняттям рішення про перенесення їх розгляду:

2.1. ТОВ «АРТНЕТ» від 17.06.2021

2.2. ФОП Кир'яненко від 25.06.2021.

По питанню № 1:

1.1. Щодо розгляду скарги ТОВ «НАТ-ФАРМА» від 05.07.2021.

До Комісії 07.07.2021 надійшла скарга ТОВ «НАТ-ФАРМА» (далі – Скаржник 1) від 05.07.2021 на дії КНП «Лікарня імені братів М. С. та О. С. Коломійченків» Шполянської міської ради об'єднаної територіальної громади (далі – Організатор аукціону) щодо електронного аукціону з передачі в оренду частини нежитлової будівлі по вул. Соборна, 58, м. Шпола, Черкаської області площею 26,23 кв. м, I поверх.

Зміст скарги:

Скаржник 1 зазначає, що є чинним орендарем зазначеного приміщення та має переважне право на продовження договору оренди, згідно з пунктом 149 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі - Порядок), отже, аукціон має бути оголошений на продовження договору оренди з дотриманням процедур, передбачених Порядком.

Крім того, Скаржник 1 вказує, що в оголошенні відсутня інформація щодо цільового використання приміщення.

Скаржник 1 вимагає: привести оголошення у відповідність до чинного законодавства або скасувати аукціон.

За результатами розгляду скарги Комісією встановлено наступне.

Згідно з пунктом 143 Порядку Орендар, що має намір продовжити договір оренди, що підлягає продовженню за результатами проведення аукціону, звертається до орендодавця із заявою про продовження договору оренди не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії договору оренди. Якщо орендар не подав заяву про

продовження договору оренди у зазначений строк, то орендодавець не пізніше ніж за один місяць до закінчення строку дії договору оренди повідомляє орендаря про те, що договір оренди підлягає припиненню на підставі закінчення строку, на який його було укладено, у зв'язку з тим, що орендар не подав відповідну заяву у визначений Законом строк, та повідомляє про необхідність звільнення орендованого приміщення і підписання акта приймання-передачі (повернення з оренди) орендованого майна.

До матеріалів скарги додано заяву від 17.11.2020 до орендодавця про продовження договору оренди комунального майна. Водночас аукціон оголошено на передачу в оренду майна.

Для прийняття остаточного рішення Комісія не володіє повною інформацією щодо результатів розгляду заяви чинного орендаря про продовження договору оренди.

#### ВИРІШИЛИ:

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

2. Мінекономіки підготувати запит Організатору аукціону з метою отримання додаткової інформації.

#### ГОЛОСУВАЛИ:

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

#### 1.2. Щодо розгляду скарги ФОП Васильченко Л.О. від 07.07.2021

До Комісії 08.07.2021 надійшла скарга ФОП Васильченко Лариси Олександрівни (далі – Скаржник 2) від 07.07.2021 на дії Долинської міської ради (далі – Організатор аукціону) щодо електронного аукціону LLE001-UA-20210610-75644 з передачі в оренду частини комплексу будівель за адресою: вул. Чумацький шлях, 20, м. Долинська, Кіровоградська обл., загальною площею 430,8 кв. м.

#### Зміст скарги:

Скаржник 2 зазначає, що нею, як попереднім орендарем, було здійснено невід'ємні поліпшення орендованого майна на загальну суму 48160 грн, які були погоджені орендодавцем.

На думку Скаржника 2, під час проведення аукціону допущено порушення її прав на компенсацію невід'ємних поліпшень, оскільки:

в оголошенні про проведення аукціону відсутня інформація про розмір суми компенсації невід'ємних поліпшень;

в проекті договору оренди відсутня інформація про розмір компенсації невід'ємних поліпшень.

Скаржник 2 вимагає: рекомендувати орендодавцю відшкодувати вартість невід'ємних поліпшень на загальну суму 48160 грн.

За результатами розгляду скарги Комісією встановлено наступне.

01.07.2021 в електронній торговій системі проведено аукціон LLE001-UA-20210610-75644, в якому взяли участь 2 учасника, у тому числі Скаржник 2.

Згідно з протоколом про результати аукціону, сформованим в електронній торговій системі, а також завантаженим Організатором аукціону, переможцем аукціону визначено Безщасного А. А. як учасника, який надав найвищу цінову пропозицію.

Згідно з пунктом 163 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі - Порядок), якщо орендар здійснив за рахунок власних коштів невід'ємні поліпшення орендованого майна за згодою уповноваженого органу, визначеного статтею 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», такий орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень у розмірі, що визначений відповідно до пункту 164 Порядку, після укладення орендодавцем договору оренди з новим орендарем за результатами проведення аукціону, за умови, що орендар отримав письмову згоду уповноваженого органу на здійснення невід'ємних поліпшень та бере участь в аукціоні на продовження договору оренди.

Водночас, для прийняття остаточного рішення Комісія не володіє повною інформацією щодо наявності заяви ФОП Васильченко Л. О. про продовження договору оренди, подання документів, передбачених Порядком для отримання компенсації вартості невід'ємних поліпшень, наявності згоди Долинської міської ради на здійснення невід'ємних поліпшень.

#### ВИРІШИЛИ:

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

2. Мінекономіки підготувати запит Організатору аукціону з метою отримання додаткової інформації.

#### ГОЛОСУВАЛИ:

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

#### 1.3. Щодо розгляду скарги ПП «ВІТАФАРМА» від 08.07.2021.

До Комісії 08.07.2021 надійшла скарга приватного підприємства «ВІТАФАРМА» (далі – Скаржник 3) від 08.07.2021 на дії Департаменту комунальної власності та приватизації Запорізької міської ради (далі – Організатор аукціону) щодо електронного аукціону LLE001-UA-20210610-52413 на продовження договору оренди частини нежитлового приміщення № 45 першого поверху будівлі (літ. А-4) площею 21,0 кв. м за адресою: вул. Авраменка, 4, м. Запоріжжя.

#### Зміст скарги:

Скаржник 3 вважає ініціювання орендодавцем проведення аукціону на продовження договору оренди неправомірним, оскільки, на його думку, договір оренди від 10.10.2011 № 46/11 зазначеного майна на момент подання скарги є чинним. Скаржник 3 зазначає, що про чинність договору оренди свідчить пункт 11.7 додаткової угоди від 10.08.2017 до договору оренди, а термін дії договору мав бути продовжений автоматично до 10.07.2023.

Скаржником 3 зазначено, що наказом орендодавця від 09.06.2021 № 250 оголошено проведення 01.07.2021 аукціону на продовження договору оренди від 10.10.2011 № 46/11, укладеного з приватним підприємством «ВІТАФАРМА», без використання переважного права чинним орендарем, або укладення з новим орендарем терміном на 5 років.

Скаржник 3 вимагає: визнати проведений 01.07.2021 згідно з наказом Департаменту комунальної власності аукціон LLE001-UA-20210610-52413 таким, що

був ініційований неправомірно, та прийняти рішення про відміну (скасування) його результатів.

За результатами розгляду скарги Комісією встановлено наступне.

01.07.2021 в електронній торговій системі проведено аукціон LLE001-UA-20210610-52413 на продовження договору оренди вказаного майна, в якому взяли участь 3 учасника, у тому числі Скаржник 3.

Згідно з протоколом про результати аукціону, сформованим в електронній торговій системі, а також завантаженим Організатором аукціону, переможцем аукціону визначено ТОВ «Фарма Віта» як учасника, який надав найвищу цінову пропозицію.

Згідно з пунктом 134 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі - Порядок), продовження договорів оренди здійснюється за результатами проведення аукціону або без проведення аукціону в передбачених Законом випадках.

Згідно з пунктом 143 Порядку орендар, що має намір продовжити договір оренди, що підлягає продовженню за результатами проведення аукціону, звертається до орендодавця із заявою про продовження договору оренди не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії договору оренди. Якщо орендар не подав заяву про продовження договору оренди у зазначений строк, то орендодавець не пізніше ніж за один місяць до закінчення строку дії договору оренди повідомляє орендаря про те, що договір оренди підлягає припиненню на підставі закінчення строку, на який його було укладено, у зв'язку з тим, що орендар не подав відповідну заяву у визначений Законом строк, та повідомляє про необхідність звільнення орендованого приміщення і підписання акта приймання-передачі (повернення з оренди) орендованого майна.

Водночас, для прийняття остаточного рішення Комісія не володіє повною інформацією щодо надходження орендодавцю заяви чинного орендаря про продовження договору оренди та обставин оголошення аукціону на продовження договору оренди.

#### ВИРІШИЛИ:

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

2. Мінекономіки підготувати запит Організатору аукціону з метою отримання додаткової інформації.

#### ГОЛОСУВАЛИ:

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

#### По питанню № 2:

2.1. Щодо додаткового розгляду скарги ТОВ «АРТНЕТ» від 17.06.2021 у зв'язку з прийняттям рішення про перенесення її розгляду.

До Комісії 17.06.2021 надійшла скарга ТОВ «АРТНЕТ» (далі – Скаржник 4) від 17.06.2021 на дії Соледарської міської ради Бахмутського району Донецької області (далі – Організатор аукціону) щодо електронного аукціону LLE001-UA-20210609-36098 на право оренди нежитлового вбудованого приміщення загальною площею 1,9 кв. м, розташованого за адресою: Донецька обл., Бахмутський р-н, с. Парасковіївка, вул. Первомайська, 13, розгляд якої перенесено за результатами засідання Комісії 09.07.2021.

Зміст скарги:

Скаржник 4 зазначає, що частинами 1, 3 статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) передбачено, що стартова орендна плата за об'єкт оренди визначається згідно з Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі – Порядок).

Пунктом 52 Порядку передбачено, що стартова орендна плата для аукціонів з оренди майна, строк оренди якого перевищує один місяць, зазначається в розрахунку за місяць оренди та становить 1 відсоток вартості об'єкта оренди, визначеної відповідно до статті 8 Закону.

Відповідно до оголошення про передачу майна в оренду ринкова вартість майна - 9 775,00 грн. Тобто 1 відсоток вартості об'єкта оренди - 97,75 грн. Проте, стартова орендна плата без урахування ПДВ визначена в розмірі 325,83 грн.

Пунктом 53 Порядку передбачено, що строк оренди становить п'ять років. Цим пунктом також передбачені випадки, коли може бути встановлений менш тривалий строк оренди.

В оголошенні про передачу майна в оренду зазначено строк оренди 1 рік, що на думку Скаржника 4, є порушенням пункту 53 Порядку, оскільки об'єкт оренди не належить до випадків, передбачених пунктом 53 Порядку, коли може бути встановлений менший строк оренди, ніж 5 років.

Скаржник 4 вимагає: встановити порушення орендодавцем при організації аукціону частини 1 та 3 статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», пунктів 52, 53 Порядку та зобов'язати орендодавця усунути ці порушення.

За результатами додаткового розгляду скарги Комісією встановлено наступне.

30.06.2021 в електронній торговій системі проведено аукціон LLE001-UA-20210609-36098, в якому взяв участь один учасник - ТОВ «Артнет», у зв'язку з чим відповідно до вимог Порядку сформовано протокол, згідно з яким зазначене товариство визначено переможцем аукціону. Аукціон має статус – очікується підписання договору.

У зв'язку з відсутністю повної інформації щодо розрахунку стартової орендної плати Організатором аукціону та підстав визначення строку дії договору оренди 1 рік Мінекономіки листом від 12.07.2021 № 3211-06/36144-07 надіслано запит Організатору аукціону.

Соледарською міською радою надано лист від 14.07.2021 № 1564/18-19, в якому зазначено, що стартова орендна плата та строк дії договору оренди 1 рік були затверджені рішенням виконавчого комітету Соледарської міської ради Бахмутського району Донецької області від 14.05.2021 № 102 «Про визначення умов, додаткових умов оренди потенційних об'єктів оренди комунального майна Соледарської міської ради».

Крім того Організатором аукціону повідомлено, що Скаржник 30.06.2021 брав участь у аукціоні LLE001-UA-20210609-36098, став його переможцем та підписав 01.07.2021 «Протокол про результати електронного аукціону LLE001-UA-20210609-36098», чим підтвердив свою згоду з умовами проведення аукціону та його результати.

Разом з тим Комісією відзначено, що Організатором аукціону не дотримано вимог Порядку, який визначає випадки менш тривалого строку оренди.

Зокрема, пунктом 53 Порядку встановлено, що строк оренди становить п'ять років.

Менш тривалий строк може бути встановлений у таких випадках:  
 об'єкт оренди пропонується для використання, що має сезонний характер;  
 об'єкт оренди пропонується для добового або погодинного використання;  
 об'єкт оренди обліковується на балансах господарських товариств, у статутному капіталі яких є корпоративні права держави та/або господарських товариств, 50 і більше відсотків акцій (часток) яких перебувають у статутних капіталах господарських товариств, частка держави в яких становить 100 відсотків;  
 потенційним орендарем заявлено менш тривалий строк.

Крім того, визначення розміру стартової орендної плати об'єкта оренди в сумі 325,83 грн. не узгоджується з нормами пункту 52 Порядку, яким встановлено, що стартова орендна плата на першому аукціоні, зокрема, для аукціонів, строк оренди якого перевищує один місяць, зазначається в розрахунку за місяць оренди та становить 1 відсоток вартості об'єкта оренди, визначеної відповідно до статті 8 Закону.

#### ВИРІШИЛИ:

1. Встановити наявність порушень порядку організації, проведення аукціону LLE001-UA-20210609-36098 з боку Організатора аукціону (Соледарська міська рада Бахмутського району Донецької області), а саме: пункту 52 Порядку в частині визначення розміру стартової орендної плати та пункту 53 Порядку в частині визначення строку оренди менше 5 років.

#### ГОЛОСУВАЛИ:

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

#### 2.2. Щодо додаткового розгляду скарги ФОП Кир'яненко від 25.06.2021

До Комісії 25.06.2021 надійшла скарга ФОП Кир'яненко (далі – Скаржник 5) від 25.06.2021 на дії Управління комунальної власності Енергодарської міської ради (далі – Організатор аукціону) щодо електронного аукціону UA-PS-2021-05-21-000068-2 на право оренди нежитлового приміщення № 2, загальною площею 31,1 кв. м, розташованого за адресою: м. Енергодар, вул. Козацька, буд. 24а, розгляд якої перенесено за результатами засідання Комісії 09.07.2021.

#### Зміст скарги:

Скаржник 5 зазначає, що згідно з пунктом 143 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі – Порядок), орендар, що має намір продовжити договір оренди, що підлягає продовженню за результатами проведення аукціону, звертається до орендодавця із заявою про продовження договору оренди не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії договору оренди. Заява подається шляхом заповнення електронної форми через особистий кабінет в електронній торговій системі.

В електронній торговій системі відсутні відомості про своєчасне подання орендарем Солодкою О.Т. заяви про намір продовження договору оренди на об'єкт аукціону.

У зв'язку з чим в оголошенні про проведення аукціону міститься недостовірною інформація про наявність у Солодкої О.Т. переважного права на укладення договору оренди, яким, на думку Скаржника 5, остання не володіє через порушення нею порядку подачі відповідної заяви.

Скаржник 5 Стверджує, що орендодавцем та оператором електронного майданчика порушено вимоги пункту 149 Порядку, відповідно до якого у разі відмови чинного орендаря сплачувати орендну плату, що є рівною ціновій пропозиції учасника, що подав найвищу цінову пропозицію за лот, або у випадку, передбаченому абзацом першим пункту 76 цього Порядку щодо такого чинного орендаря, переможцем аукціону визнається учасник, що подав найвищу цінову пропозицію за лот відповідно до пункту 75 цього Порядку.

На думку Скаржника 5, Солодку О. Т. в протоколі від 22.06.2021 було безпідставно визнано переможцем електронного аукціону, оскільки найвищу цінову пропозицію за лот було подано ФОП Кир'яненко О. М.

Скаржник 5 вимагає:

1. Встановити наявність порушень порядку організації, проведення аукціону в частині затвердження протоколу про результати електронного аукціону від 22.06.2021, відповідно до якого переможцем визначено Солодку О. Т., яка не скористалася можливістю продовжити договір оренди та переважним правом згідно з Порядком.

2. Організатору аукціону вжити заходів щодо усунення порушень порядку організації, проведення електронного аукціону, з урахуванням положень абзацу четвертого пункту 149 Порядку, а саме визнати переможцем аукціону учасника ФОП Кир'яненко О.М., який подав найвищу цінову пропозицію за лот.

За результатами додаткового розгляду скарги Комісією встановлено наступне.

11.06.2021 в електронній торговій системі проведено аукціон UA-PS-2021-05-21-000068-2, в якому взяли участь 4 учасника, у тому числі Скаржник 5.

Згідно з протоколом про результати аукціону, сформованим в ЕТС, переможцем аукціону визначено ФОП Кир'яненко О. М. як учасника, який надав найвищу цінову пропозицію.

22.06.2021 Організатором аукціону завантажено на електронну сторінку затверджений протокол, згідно з яким переможцем є ФОП Солодка О. Т. - колишній орендар, якому було відмовлено у продовженні договору оренди, який реалізує своє переважне право на продовження договору оренди.

В оголошенні про передачу майна в оренду зазначено, що колишній орендар ФОП Солодка О. Т. має переважне право на продовження договору оренди відповідно до пункту 142 Порядку.

У зв'язку з відсутністю повної інформації щодо договору оренди, укладеного з чинним орендарем, наявності заяви про продовження договору оренди відповідно до пункту 142 Порядку, Мінекономіки листом від 12.07.2021 № 3211-06/36143-07 надіслано запит Організатору аукціону.

Управлінням комунальної власності Енергодарської міської ради листом від 20.07.2021 № 01-16/1810-03 надано копію договору оренди № 129 від 29.10.2015, який був укладений з ФОП Солодка О. Т., а також копію заяви колишнього орендаря про продовження договору оренди.

Зокрема, пунктом 142 Порядку встановлено, якщо рішення про відмову у продовженні договору оренди приймається на підставі необхідності майна для власних потреб балансоутримувача, які обґрунтовані у письмовому зверненні балансоутримувача, поданому ним орендарю, то в такому рішенні повинно бути зазначено найменування та реквізити такого балансоутримувача.

Якщо необхідність балансоутримувача в такому майні для задоволення власних потреб припинилася, балансоутримувач повідомляє про це орендаря, якому було

відмовлено у продовженні договору оренди на такій підставі, не пізніше ніж протягом десяти робочих днів з дня припинення такої необхідності.

Якщо такий орендар бажає продовжити використання майна, він повідомляє про це орендодавця протягом десяти робочих днів з дня отримання повідомлення балансоутримувача.

Якщо договір оренди, в продовженні якого було відмовлено, підлягав продовженню за результатами аукціону, то орендар, якому було відмовлено в продовженні договору, має переважне право на укладення договору оренди за результатами аукціону, за умови, що він бере участь в такому аукціоні. Реалізація переважного права здійснюється відповідно до положень цього Порядку. У такому разі статус об'єкта в Переліку першого типу зазначається як «вільний».

Водночас, Організатором аукціону надано матеріали, а саме копії наказу Управління комунальної власності Енергодарської міської ради Запорізької області від 12.05.2021 № 71 «Про відмову у продовженні договору оренди комунального майна», листа балансоутримувача - КП «Центр досугу «Промінь» Енергодарської міської ради від 17.05.2021 № 396 щодо припинення потреби у зазначеному комунальному майні, а також заяви ФОП Солодкої О.Т. щодо бажання продовжити використання майна, які відповідають вимогам пункту 142 Порядку.

#### ВИРІШИЛИ:

1. Встановити відсутність порушень Організатором аукціону (Управління комунальної власності Енергодарської міської ради) порядку підготовки, організації аукціону UA-PS-2021-05-21-000068-2.

#### ГОЛОСУВАЛИ:

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