

**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

03 серпня 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. Обрання заступника голови комісії у зв'язку із зміною складу комісії.
2. Додатковий розгляд скарг у зв'язку з прийняттям рішення про перенесення їх розгляду:
  - 2.1. ТОВ «НАТ-ФАРМА» від 05.07.2021.
  - 2.2. Васильченко Л.О. від 07.07.2021.
  - 2.3. ПП «ВІТАФАРМА» від 08.07.2021.

По питанню № 1:

1. Щодо обрання заступника голови комісії у зв'язку із зміною складу комісії.  
Наказом Мінекономіки від 23.07.2021 № 304 «Про внесення змін до складу 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» внесено зміни до складу 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).

Відповідно до вимог пункту 9 Порядку подання, розгляду скарг та пропозицій стосовно організації та проведення аукціонів щодо передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 15.07.2020 № 647, головою Комісії Максимовим О. А. запропоновано з числа членів Комісії обрати заступником голови Комісії Каспиржного С.Ю.

**ВИРІШИЛИ:**

1. У зв'язку із зміною складу Комісії обрати Каспиржного С. Ю. заступником голови Комісії.

**ГОЛОСУВАЛИ:**

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

По питанню № 2:

2.1. Щодо додаткового 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, розгляд якої перенесено за результатами засідання Комісії 21.07.2021.

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 додаткового 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.

У зв'язку з відсутністю повної інформації щодо результатів розгляду заяви чинного орендаря про продовження договору оренди та обставин оголошення аукціону на передачу в оренду зазначеного майна Мінекономіки листом від 22.07.2021 № 3211-06/38090-07 надіслано запит Організатору аукціону.

Так, Організатором аукціону (комунальним некомерційним підприємством «Лікарня імені братів М.С. і О.С. Коломійченків» Шполянської міської ради об'єднаної територіальної громади) повідомлено, що відповідно до пункту 9.7 Договору оренди комунального майна від 02.03.2015 № 1/1, договір оренди припиняється внаслідок зміни власника орендованого майна (власником майна, а саме поліклініки загальною площею 3013,9 кв. м, що знаходиться за адресою: Черкаська область, м. Шпола, вул. Соборна, 58 від 25.02.2021 є Шполянська міська рада об'єднаної територіальної громади, балансоутримувачем зазначеного майна є КНП «Лікарня імені братів М.С. і О.С. Коломійченків» Шполянської міської ради об'єднаної територіальної громади).

Так, за наданою Організатором аукціону LLE001-UA-20210702-19666 інформацією, власник майна був змінений 25.02.2021, тому відповідно до пункту 9.7

Договору він вважається припиненим, в зв'язку з чим «НАТ- ФАРМА» (орендар) не був чинним орендарем і не мав переважного права на продовження договору оренди.

Проте, відповідно до статті 24 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон) договір оренди припиняється, зокрема, у разі припинення юридичної особи - орендаря або юридичної особи - орендодавця (за відсутності правонаступника). Водночас, відповідно до частини другої Прикінцевих та перехідних положень Закону договори оренди державного та комунального майна, укладені до набрання чинності цим Законом, зберігають свою чинність та продовжують діяти до моменту закінчення строку, на який вони були укладені.

#### ВИРІШИЛИ:

1. Встановити наявність порушення порядку організації, проведення аукціону LLE001-UA-20210702-19666 з боку Організатора, а саме пунктів 55 та 145 Порядку в частині відсутності в оголошенні про проведення аукціону інформації, що аукціон оголошений на право продовження договору оренди і чинний орендар має переважне право на продовження договору оренди.

#### ГОЛОСУВАЛИ:

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

#### 2.2. Щодо додаткового 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, розгляд якої перенесено за результатами засідання Комісії 21.07.2021.

#### 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 додаткового 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.

У зв'язку з відсутністю повної інформації 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 Мінекономіки листом від 22.07.2021 № 3211-07/38087-06 надіслано запит Організатору аукціону.

На відповідний запит Долинською міською радою надано відповідь листом від 23.07.2021 № 01-34/376/1.

У зазначеному листі Організатор аукціону повідомив, що 06 червня 2018 року укладено договір оренди між Долинською міською радою та фізичною особою-підприємцем Васильченко Л. О. № 10/218 строком на 2 роки 11 місяців, який діяв з 07 червня 2018 до 07 травня 2021 включно.

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.

Пунктом 165 Порядку передбачено, що для компенсації здійснених невід'ємних поліпшень орендар подає звіт про оцінку (акт оцінки майна) та рецензію на нього, передбачені пунктом 164 Порядку, та висновок будівельної експертизи, передбачений пунктом 163 Порядку, разом з заявою про продовження договору оренди, який підлягає продовженню за результатами проведення аукціону.

З наданих Долинською міською радою матеріалів вбачається, що 05.04.2021 від ФОП Васильченко надійшла заява про укладення договору оренди, яка не відповідає вимогам пункту 143 Порядку та не містить жодних заяв про компенсацію та документів, які підтверджують та надають право на компенсацію невід'ємних поліпшень орендованого майна від ФОП Васильченко Л.О.

Таким чином, ФОП Васильченко Л. О. не були виконані вимоги пунктів 163- 165 Порядку, тому вимога Скаржника 2 щодо відшкодування орендодавцем вартості невід'ємних поліпшень на загальну суму 48160 (сорок вісім тисяч сто шістьдесят) гривень, не може бути задоволена.

#### ВИРІШИЛИ:

1. Встановити відсутність порушення Організатором аукціону LLE001-UA-20210610-75644, а саме пункту 55 Порядку в частині відсутності в оголошенні про проведення аукціону інформації про розмір суми компенсації невід'ємних поліпшень;

#### ГОЛОСУВАЛИ:

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

### 2.3. Щодо додаткового 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, розгляд якої перенесено за результатами засідання Комісії 21.07.2021.

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 додаткового 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.

Відповідно до вимог частини третьої статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» договори оренди можуть бути продовжені на той самий строк, на який вони були укладені, на підставі заяви орендаря про продовження договору, поданої орендодавцю не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії договору оренди.

У зв'язку з відсутністю повної інформації щодо надходження орендодавцю заяви чинного орендаря про продовження договору оренди та обставин оголошення аукціону на продовження договору оренди Мінекономіки листом від 22.07.2021 № 3211-06/38089-07 надіслано запит Організатору аукціону.

Листом від 27.07.2021 № 3661/01/01-07/5593е Організатором аукціону LLE001-UA-20210610-52413 надано копію заяви ПП «ВІТАФАРМА» від 20.05.2020 № 01/02-20-06 про продовження договору оренди та водночас повідомлено, що укладений між департаментом комунальної власності та приватизації Запорізької міської ради та ПП «ВІТАФАРМА» договір оренди від 10.10.2011 № 46/11 нежитлового приміщення по вул. Авраменка, 4, закінчився 10.08.2020 року (строк порушено на 10 днів, оскільки, виходячи із положень Порядку заяву потрібно було подати не пізніше 10.05.2020).

Таким чином, ПП «ВІТАФАРМА» (Скаржником 3) порушено строки подання заяви на продовження договору оренди, встановлені пунктом 143 Порядку.

Відповідно, аукціон повинен був бути оголошений на передачу в оренду, а не на продовження договору оренди.

#### ВИРІШИЛИ:

1. Встановити наявність порушення порядку проведення, організації аукціону LLE001-UA-20210610-52413 з боку Організатора, а саме, пунктів 143 - 145 Порядку в частині дотримання умов, за яких оголошується аукціон на продовження договору оренди.

#### ГОЛОСУВАЛИ:

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