

## **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**

**12 листопада 2021 р.**

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

### **ПОРЯДОК ДЕННИЙ**

1. Розгляд скарг:

1.1. ФОП Данилюк Ю. Д. (вх. № 07/87318-21 від 22.10.2021).

1.2. ТОВ «Кипарис» (вх. № 07/87500-21 від 22.10.2021).

2. Продовження розгляду скарг:

2.1. ТОВ «Миколаївська фармацевтична компанія» (вх. № 07/85400-21 від 13.10.2021).

2.2. Копйова З. В. від 21.10.2021 (вх. 09/87101-21 від 21.10.2021).

### **По питанню № 1:**

**1.1. Щодо розгляду скарги ФОП Данилюк Ю. Д.**

До Комісії 22.10.2021 надійшла скарга ФОП Данилюк Ю. Д. (далі - Скаржник 1) від 21.10.2021 на дії Інституту фізики напівпровідників ім. В. Є. Лашкарьова НАН України (далі - Організатор аукціону) щодо електронного аукціону LLE001-UA-20210920-49249 на право оренди спортивного майданчика з штучним покриттям, загальною площею 912,0 кв. м, на території корпусу № 2 за адресою: м. Київ, просп. Науки, 45.

Скаржник 1 зазначає, що на момент проведення аукціону був діючим орендарем на підставі Договору оренди №12/17 від 22.05.2017, який діяв до 31.03.2020.

Скаржник 1 вказує, що не робив заяв про припинення вказаного Договору або зміну його умов, і не отримував від Орендодавця (балансоутримувача) повідомлень щодо чинності Договору, необхідності повернення орендованого майна у зв'язку із закінченням строку дії договору або необхідності укладення відповідної додаткової угоди.

Статус ФОП Данилюка Ю. Д. як чинного орендаря визначений у електронній торговій системі Переліку відповідного типу за ідентифікатором об'єкта RGL001-UA-20210211-11719. Водночас, тип аукціону по лоту № LLE001-UA-20210920-49249 визначено саме як «Аукціон з передачі в оренду державного та комунального майна (англійський аукціон)», а не як аукціон з продовження оренди. Крім того, не вказано наявність чинного орендаря.

Під час проведення аукціону Скаржник 1 не мав можливості реалізувати своє переважне право на продовження договору оренди.

Скаржник 1, посилаючись на Прикінцеві та перехідні положення Закону України «Про оренду державного та комунального майна» вважає, що Договір оренди № 12/17 від 22.05.2017 продовжився в порядку, передбаченому законодавством, яке діяло до дати набрання чинності цим Законом.

Скаржник 1 вимагає: встановити порушення порядку організації, проведення аукціону по лоту № LLE001-UA-20210920-49249 Організатором аукціону, а саме статті 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (в старій

редакції), пункту 2 Прикінцевих та перехідних положень нової редакції Закону України «Про оренду державного та комунального майна», пунктів 143, 149 Порядку, оскільки орендодавцем виставлено на аукціон державне майно, що є предметом діючого Договору оренди №12/17 від 22.05.2017, без повідомлення про це діючого Орендаря в установленому порядку та без підписання з ним акту приймання-передачі відповідного майна, без зазначення ФОП Данилюк Ю.Д. як діючого орендаря, без надання можливості йому скористатися переважним правом на продовження договору оренди.

**За результатами розгляду скарги Комісією встановлено наступне.**

11.10.2021 в електронній торговій системі проведено аукціон LLE001-UA-20210920-49249, в якому взяли участь 2 учасника, в тому числі Скаржник 1.

Переможцем аукціону визначено Іванова А. В. як учасника, який надав найвищу цінову пропозицію, а 01.11.2021 Організатором аукціону оприлюднено акт про відмову переможця від підписання договору оренди.

05.11.2021 з учасником, який надав наступну за розміром цінову пропозицію - ФОП Данилюк Ю. Д., укладено договір оренди.

За результатами обговорення Комісія дійшла висновку, що для прийняття остаточного рішення відсутня повна інформація, зокрема, щодо заяви про продовження договору оренди, повідомлення Скаржника 1 про припинення договору на підставі закінчення строку, а також погодження додаткових умов.

Відповідно до пункту 22 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, у разі недостатності інформації, поданої скаржником (заявником) для прийняття рішення, комісія може зобов'язати осіб, визначених пунктами 16 і 17 цього Порядку, подати документи (матеріали) та/або роз'яснення щодо здійснених дій (бездіяльності) або фактів (обставин) та перенести розгляд скарги або пропозиції на наступне засідання комісії.

**ВИРІШИЛИ:**

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

2. Мінекономіки підготувати запит Організатору аукціону з метою отримання додаткової інформації та роз'яснень.

**ГОЛОСУВАЛИ:**

«за» - 4 голосів

«проти» - немає

«утримались» - немає

## **1.2. Щодо розгляду скарги ТОВ «Кипарис».**

До Комісії 22.10.2021 надійшла скарга ТОВ «Кипарис» (далі - Скаржник 2) від 22.10.2021 на дії Виробничого ремонтно-житлового підприємства м. Часів Яра (далі - Організатор аукціону) щодо електронного аукціону LLE001-UA-20211011-02871 з передачі в оренду нежитлового вбудованого приміщення, загальною площею 15 кв. м, розташованого за адресою: Донецька область, м. Часів Яр, вул. Кошового, 26.

Скаржник 2 зазначає, що в інформації про аукціон не вказано вартість об'єкта оренди, у зв'язку з чим порушено пункт 52 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі – Порядок) щодо визначення розміру стартової орендної плати.

Крім того, Скаржник 2 вказує, що відповідно до оголошення про передачу майна в оренду строк оренди – 2 роки, у зв'язку з чим вважає, що передача майна в оренду на строк менше 5 років є порушенням пункту 53 Порядку.

Скаржник 2 вимагає: встановити порушення орендодавцем при організації аукціону ч. 1 та ч. 3 ст. 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», пунктів 52, 53 Порядку та зобов'язати орендодавця усунути ці порушення.

**За результатами розгляду скарги Комісією встановлено наступне.**

10.11.2021 в електронній торговій системі оголошено аукціон LLE001-UA-20211011-02871, в якому взяв участь один учасник - ТОВ «Кипарис», та якого відповідно до вимог пункту 74 Порядку визначено переможцем аукціону.

За результатами обговорення Комісія дійшла висновку, що для прийняття остаточного рішення відсутня інформація, зокрема, щодо надходження через електронну торгову систему заяви потенційного орендаря, у тому числі із зазначенням запропонованого строку дії договору оренди.

Відповідно до пункту 22 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, у разі недостатності інформації, поданої скаржником (заявником) для прийняття рішення, комісія може зобов'язати осіб, визначених пунктами 16 і 17 цього Порядку, подати документи (матеріали) та/або роз'яснення щодо здійснених дій (бездіяльності) або фактів (обставин) та перенести розгляд скарги або пропозиції на наступне засідання комісії.

**ВИРІШИЛИ:**

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

2. Мінекономіки підготувати запит Організатору аукціону, адміністратору електронної торгової системи та оператору електронного майданчика з метою отримання додаткової інформації та роз'яснень.

**ГОЛОСУВАЛИ:**

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

## **По питанню № 2:**

**2.1.** Щодо додаткового розгляду скарги ТОВ «Миколаївська фармацевтична компанія».

До Комісії 13.10.2021 надійшла скарга ТОВ «Миколаївська фармацевтична компанія» (далі - Скаржник 3) від 13.10.2021 на дії Миколаївської обласної ради (далі – Організатор аукціону) щодо електронного аукціону LLP001-UA-20210910-39033 на продовження договору оренди частини холу, площею 18,0 кв. м на першому поверсі хірургічного корпусу, розташованого за адресою: вул. Миколаївська, 21, м. Миколаїв, розгляд якої перенесено на засіданні Комісії 05.11.2021.

Скаржник 3 зазначає, що відповідно до оголошення Організатором аукціону оголошено проведення аукціону на продовження договору оренди, а згідно з інформацією, розміщеною в оголошенні - це аукціон з передачі в оренду державного та комунального майна (англійський аукціон з переважним правом).

Відповідно до пункту 145 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі – Порядок), оголошення про проведення аукціону на

продовження договору оренди повинне, зокрема містити інформацію про чинний договір оренди, строк якого закінчується.

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

Скаржник 3 вказує, що згідно з інформацією, розміщеною в оголошенні, чинним орендарем зазначено ТОВ «Торгівельний дім «Сінес». Проте, датою укладення договору оренди зазначено 02.07.2007, а датою закінчення договору - 03.06.2020.

Скаржник 3 стверджує, що на момент оголошення та проведення аукціону на продовження договору оренди, договір оренди був нечинним більше року та вважає проведення аукціону на продовження нечинного договору оренди та надання переважного права ТОВ «Торгівельний дім «Сінес» незаконним.

Скаржник 3 вимагає: визнати незаконним проведення зазначеного аукціону на продовження договору оренди з наданням переважного права учаснику аукціону ТОВ «Торгівельний дім «Сінес».

**За результатами додаткового розгляду скарги Комісією встановлено наступне.**

07.10.2021 в електронній торговій системі проведено аукціон LLP001-UA-20210910-39033, в якому взяли участь 4 учасника, в тому числі Скаржник 3.

Переможцем аукціону визначено ТОВ «Торговий дім «Сінес» як чинного орендаря, який скористався переважним правом на продовження договору оренди і надав згоду сплачувати орендну плату, що є рівною ціновій пропозиції учасника, який подав найвищу цінову пропозицію за лот.

28.10.2021 Організатором аукціону оприлюднено підписаний 22.10.2021 із переможцем аукціону договір оренди.

Пунктом 143 Порядку передбачено, що 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.

З метою отримання додаткової інформації та надання роз'яснень щодо наявності або відсутності заяви про продовження договору оренди, а також підстав оголошення аукціону стосовно договору, термін дії якого закінчився, Мінекономіки надіслано запит оператору Організатору аукціону.

Миколаївська обласна рада листом від 09.11.2021 № 2779-02-05-21 повідомила, що оголошення про проведення аукціону розміщено за посиланням <https://auction.e-tender.ua/#/tenderDetails/a9fd3accaced49809319eaddfbcc8dcc>.

Оголошення містить інформацію, обов'язковість якої передбачено пунктом 145 Порядку, зокрема, стосовно чинного орендаря та строку договору оренди. На електронній сторінці аукціону міститься інформація, передбачена пунктами 26 та 55 Порядку.

Водночас, Комісія звернула увагу, що відомості в оголошенні на електронній сторінці, розміщені через відповідний електронний майданчик, є більш інформативними, ніж на сайті Prozorro.sale.

Миколаївською обласною радою також надіслано копію заяви ТОВ «ТД «Сінес» від 25.03.2020, надану на адресу КНП «Миколаївська обласна дитяча клінічна лікарня» Миколаївської обласної ради, щодо продовження договору оренди.

Договір оренди нерухомого майна від 02.07.2007 № 1/07 (з урахуванням додаткових угод) було укладено до 30.06.2020 включно.

Таким чином ТОВ «ТД «Сінес» виконано вимоги частини третьої статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» і Миколаївською обласною радою, як орендодавцем, 10.09.2021 оголошено аукціон на продовження договору оренди відповідно пункту 145 Порядку.

**ВИРІШИЛИ:**

1. Встановити відсутність порушень Організатором аукціону (Миколаївська обласна рада) порядку організації, проведення аукціону LLP001-UA-20210910-39033.

2. Звернутися до адміністратора електронної торгової системи ДП «Прозорро.Продажі» щодо надання роз'яснень стосовно відмінностей в інформативності наявних в оголошенні відомостей, розміщених через електронний майданчик, та на сайті адміністратора.

**ГОЛОСУВАЛИ:**

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

## **2.2. Щодо додаткового розгляду скарги Копйової З. В. від 21.10.2021**

До Комісії 21.10.2021 надійшла скарга Копйової Зої Вячеславівни (далі - Скаржник 4) від 21.10.2021 на дії Харківської обласної ради (далі – Організатор аукціону) щодо електронного аукціону LLE001-UA-20210820-57018 з передачі в оренду споруди сушарки, літ. «Г», загальною площею забудови 78,3 кв. м, розташованої за адресою: Харківська обл., м. Чугуїв, вул. Музейна, 14, розгляд якої перенесено на засіданні Комісії 05.11.2021.

Скаржник 4 зазначає, що Організатором аукціону не дотримано вимог пункту 26 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі – Порядок), а саме: при обстеженні об'єкта оренди виявлено невідповідність опису лоту фактичному стану приміщення, зокрема щодо загальної площі, приєднання об'єкта до електромережі та ступеня потужності електромережі.

Скаржник 4 стверджує, що приміщення непридатне для експлуатації, доданий до оголошення фотознімок не відповідає дійсному стану об'єкта оренди. Також організатором аукціону подано неповну/недостовірну інформацію щодо користування об'єктом оренди третіми особами, зазначивши в проекті договору оренди, що об'єкт є вільним від третіх осіб. Проте, станом на 07.10.2021 всередині об'єкта перебуває майно третіх осіб.

Крім того, в оголошенні про оренду майна розміщено проект договору, відповідно до якого цільове призначення майна – розміщення пункту прийому вторинної сировини.

Скаржник 4 вбачає, що обмеження щодо цільового використання майна є порушенням пункту 29 Порядку організації, проведення аукціону з боку Організатора аукціону.

Скаржник 4 вимагає:  
встановити порушення порядку організації, проведення аукціону;  
вжити заходи для усунення порушення шляхом визначення недійсними результатів аукціону;  
повернути реєстраційний та гарантійний внески;  
у разі проведення повторного аукціону – допустити Скаржника 4 до участі в аукціоні, оскільки ситуація що склалась, допущена не з його вини.

**За результатами додаткового розгляду скарги Комісією встановлено наступне.**

Відповідно до пункту 22 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, у разі недостатності інформації, поданої скаржником (заявником) для прийняття рішення, комісія може зобов'язати осіб, визначених пунктами 16 і 17 цього Порядку, подати документи (матеріали) та/або роз'яснення щодо здійснених дій (бездіяльності) або фактів (обставин) та перенести розгляд скарги або пропозиції на наступне засідання комісії.

З метою отримання додаткової інформації щодо обставин та фактів, викладених у скарзі, Мінекономіки листом від 08.11.2021 № 3211-06/53481-06 надіслано запит Організатору аукціону. Станом на 12.11.2021 відповіді не отримано.

Оскільки за оперативною інформацією Харківської обласної ради відповідь підготовлено та буде надано Комісії найближчим часом, для прийняття остаточного рішення строк розгляду скарги може бути продовжений відповідно до пункту 20 Порядку розгляду скарг.

**ВИРІШИЛИ:**

1. Перенести розгляд скарги на наступне засідання Комісії відповідно до пунктів 20, 22 Порядку розгляду скарг.

**ГОЛОСУВАЛИ:**

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