

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

15 грудня 2021 року

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

ПОРЯДОК ДЕННИЙ

1. Продовження розгляду скарги:

1.1 ТОВ «Контейнер-Експерт» від 29.11.2021 (вх. № 07/98264-21 від 29.11.2021, аукціон LLE001-UA-20211025-93278).

2. Розгляд скарг:

2.1. ПП «Адара Плюс» від 03.12.2021 (вх. № 07/100330-21 від 06.12.2021, аукціон LLE001-UA-20211025-93278).

2.2. Петросян Л. С. від 19.11.2021 (вх. № 09/96194-21 від 19.11.2021, аукціон LLE001-UA-20210817-16417).

2.3. Кадар О. В. від 16.11.2021 (вх. № 07/96018-21 від 19.11.2021, аукціон LLE001-UA-20211020-59665).

2.4. ФОП Джуга В. В. від 19.11.2021 (вх. № 07/96346-21 від 22.11.2021, аукціон LLE001-UA-20211020-59665).

По питанню № 1:

1.1. Щодо продовження розгляду скарги ТОВ «Контейнер-Експерт» від 29.11.2021.

До Комісії 29.11.2021 надійшла скарга ТОВ «Контейнер-Експерт» (далі - Скаржник 1) від 29.11.2021 на дії Регіонального відділення ФДМУ по Одеській та Миколаївській областях (Організатор аукціону) щодо електронного аукціону LLE001-UA-20211025-93278 щодо передачі в оренду групи інвентарних об'єктів, загальною площею – 4571,10 кв. м, розташованих за адресою: м. Одеса, Митна площа, 1/1, у складі: нежитлові приміщення 1-го поверху Складу № 1 «Червоні пакгаузи» (інв. № 060000), площею 686,30 кв. м (літ. 31); нежитлові приміщення 1-го поверху Складу № 2 «Червоні пакгаузи» (інв. № 060001), площею 976,50 кв. м (літ. 32); нежитлові приміщення 1-го поверху Складу № 3 «Червоні пакгаузи» (інв. № 060002), площею 1 599,10 кв. м; нежитлові приміщення 1-го поверху Склад-навіс 1-2 «Червоні пакгаузи» (інв. № 060005), площею 1 309,20 кв. м, розгляд якої перенесено на засіданні Комісії 09.12.2021.

Зміст скарги:

Скаржник 1 зазначає, що два об'єкта, які входять до складу лоту, відповідно до оголошення про передачу майна в оренду відносяться до пам'яток культурної спадщини, однак в порушення пункту 26 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі - Порядок) Організатором аукціону не зазначено інформації про отримання погодження органу охорони культурної спадщини на передачу об'єкта в оренду, а також порушено пункт 55 Порядку - не надано до оголошення копію охоронного договору.

Крім того, Скаржник 1 вказує, що Організатором аукціону в оголошенні зазначено, що наявне рішення про затвердження додаткових умов оренди з посиланням на наказ Орендодавця від 25.10.2021 № 1728. Водночас в проекті договору, оприлюдненому на сторінці аукціону, в пункті 14 відсутні додаткові умови оренди майна.

Скаржник 1 вважає, що через зазначення Організатором різної інформації щодо додаткових умов в оголошенні та проекті договору та відсутність можливості у учасників ознайомитись з обов'язками, встановленими уповноваженим органом, оскільки відповідне рішення не було завантажено на сторінку аукціону для ознайомлення, порушено права потенційних орендарів/учасників аукціону, які фактично були позбавлені можливості отримати повну, об'єктивну інформацію щодо умов оренди даного об'єкту.

Скаржник 1 вимагає:

1. Прийняти рішення про наявність порушення порядку організації, проведення аукціону LLE001-UA-20211025-93278 з боку Організатора аукціону.

2. Вжити заходів для усунення порушень (в т. ч., але не виключно, шляхом надання рекомендацій РВ ФДМУ по Одеській та Миколаївській областях щодо незатвердження ним протоколу та неукладання договору оренди через допущені порушення законодавства під час організації аукціону).

За результатами розгляду скарги Комісією встановлено наступне.

26.11.2021 в електронній торговій системі проведено аукціон LLE001-UA-20211025-93278 щодо передачі в оренду нерухомого майна, що перебуває на балансі Державного підприємства «Одеський морський торговельний порт». В аукціоні взяли участь 4 учасника, в тому числі Скаржник 1.

Переможцем аукціону визначено ПП «Адара Плюс» як учасника, який надав найвищу цінову пропозицію за лот.

10.12.2021 Організатором аукціону оприлюднено акт про дискваліфікацію переможця аукціону ПП «Адара плюс», оскільки переможцем аукціону не підписано протокол про результати проведення аукціону.

Статус аукціону - аукціон не відбувся.

Щодо погодження органу культурної спадщини та копії охоронного договору

В Оголошенні не зазначено про отримання погодження органу охорони культурної спадщини та не надано копію охоронного договору.

Зазначена інформація міститься у проекті договору, завантаженому в ЕТС. Так, у пункті 4.4 проекту договору «Погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду майна, що є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною (за наявності)» зазначено про наявність такого погодження Департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації, від 14.04.2021 № 01-12/1804.

Також у проекті договору міститься інформація про укладення охоронного договору «Охоронний договір укладено між Управлінням культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації та ДП «Одеський порт» від 28.08.2017 № КД-20405.

Щодо додаткових умов

Відповідно до наказу РВ ФДМУ по Одеській та Миколаївській областях від 25.10.2021 № 1728 додатковою умовою оренди майна передбачено, що орендар зобов'язаний виконувати вимоги законодавства про охорону культурної спадщини та

умови охоронного договору майна, укладеного балансоутримувачем з органом культурної спадщини.

В оголошенні зазначено, що наявні додаткові умови оренди майна з посиланням на абзаци 4-10 пункту 54 Порядку, при цьому додаткові умови стосувалися оренди пам'ятки культурної спадщини, про що в оголошенні у пункті «Тип додаткової умови оренди відповідно до абзацив 4-10 п. 54 Порядку» зазначено «Об'єкт оренди є пам'ятка».

Отже, як зазначили представники Фонду державного майна України, учасники аукціону були поінформовані, що додаткові умови стосуються вимог щодо використання об'єкту оренди, який є пам'яткою.

Разом з тим, якщо у скаржника залишались запитання щодо додаткових умов оренди чи щодо охоронного договору, то відповідно до пункту 60 Порядку орендодавець надає відповіді на запитання щодо лота, надіслані потенційними орендарями, протягом п'яти робочих днів з дня отримання таких запитань. Відповіді надаються: до дня, що передує дню проведення електронного аукціону, - через особистий кабінет в електронній торговій системі; після проведення аукціону - в інший спосіб, встановлений законодавством про звернення громадян.

З даних, що розміщені в ЕТС на сторінці аукціону відсутні запитання щодо лота.

Зважаючи на викладене, в проведенні аукціону були наявні недоліки в Оголошенні.

ВИРІШИЛИ:

1. Встановити відсутність порушень Організатором порядку організації, проведення аукціону LLE001-UA-20211025-93278.

2. Рекомендувати Регіональному відділенню ФДМУ по Одеській та Миколаївській областях:

усунути недоліки, виявлені при організації та проведенні аукціону LLE001-UA-20211025-93278;

при проведенні аукціонів в повному обсязі і в належний спосіб відображати інформацію щодо наявності та змісту додаткових умов;

дотримуватись вимог пунктів 26, 55 Порядку в частині повноти та однозначності інформації про потенційний об'єкт оренди.

ГОЛОСУВАЛИ:

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

По питанню № 2

2.1. ПП «Адара Плюс» від 03.12.2021.

До Комісії 06.12.2021 надійшла скарга ПП «Адара Плюс» від 03.12.2021 (далі - Скаржник 2) від 29.11.2021 на дії Регіонального відділення ФДМУ по Одеській та Миколаївській областях (Організатор аукціону) щодо електронного аукціону LLE001-UA-20211025-93278 щодо передачі в оренду групи інвентарних об'єктів, загальною площею - 4571,10 кв. м, розташованих за адресою: м. Одеса, Митна площа, 1/1, у складі: нежитлові приміщення 1-го поверху Складу № 1 «Червоні пакгаузи» (інв. № 060000), площею 686,30 кв. м (літ. 31); нежитлові приміщення 1-го поверху Складу № 2 «Червоні пакгаузи» (інв. № 060001), площею 976,50 кв. м (літ. 32); нежитлові приміщення 1-го поверху Складу № 3 «Червоні пакгаузи» (інв. № 060002), площею 1 599,10 кв. м; нежитлові приміщення 1-го поверху Склад-навіс 1-2 «Червоні пакгаузи» (інв. № 060005), площею 1 309,20 кв. м.

Зміст скарги:

Скаржник 2 зазначає, що деякі об'єкти, які входять до складу лоту, відповідно до оголошення про передачу майна в оренду відносяться до пам'яток культурної спадщини, однак в порушення пункту 26 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі - Порядок) Організатором аукціону не зазначено інформації про отримання погодження органу охорони культурної спадщини на передачу об'єкта в оренду, а також порушено пункт 55 Порядку - не надано до оголошення копію охоронного договору.

Крім того, Скаржник 2 вказує, що Організатором аукціону в оголошенні зазначено, що наявне рішення про затвердження додаткових умов оренди з посиланням на наказ Орендодавця від 25.10.2021 № 1728. Водночас в проекті договору, оприлюдненому на сторінці аукціону, в пункті 14 відсутні додаткові умови оренди майна.

Скаржник 2 зазначає, що йому як переможцю торгів незрозуміло, чи встановлені додаткові умови за аукціоном, через зазначення Організатором різної інформації щодо додаткових умов в оголошення та проекті Договору.

Скаржник 2 вимагає:

1. Прийняти рішення про наявність порушення порядку організації, проведення аукціону LLE001-UA-20211025-93278 з боку Організатора аукціону.

2. Вжити заходів для усунення порушень.

За результатами розгляду скарги Комісією встановлено наступне.

26.11.2021 в електронній торговій системі проведено аукціон LLE001-UA-20211025-93278 щодо передачі в оренду нерухомого майна, що перебуває на балансі Державного підприємства «Одеський морський торговельний порт». В аукціоні взяли участь 4 учасника, в тому числі Скаржник 2.

Переможцем аукціону визначено ПП «Адара Плюс» як учасника, який надав найвищу цінову пропозицію за лот.

10.12.2021 Організатором аукціону оприлюднено акт про дискваліфікацію переможця аукціону ПП «Адара плюс», оскільки переможцем аукціону не підписано протокол про результати проведення аукціону.

Статус аукціону - аукціон не відбувся.

В Оголошенні не зазначено про отримання погодження органу охорони культурної спадщини та не надано копію охоронного договору

Зазначена інформація міститься у проекті договору, завантаженому в ЕТС. Так, у пункті 4.4 проекту договору «Погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду майна, що є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною (за наявності)» зазначено про наявність такого погодження Департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації, від 14.04.2021 № 01-12/1804.

Також у проекті договору міститься інформація про укладення охоронного договору «Охоронний договір укладено між Управлінням культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації та ДП «Одеський порт» від 28.08.2017 № КД-20405.

Відповідно до наказу РВ ФДМУ по Одеській та Миколаївській областях від 25.10.2021 № 1728 додатковою умовою оренди майна передбачено, що орендар зобов'язаний виконувати вимоги законодавства про охорону культурної спадщини та

умови охоронного договору майна, укладеного балансоутримувачем з органом культурної спадщини.

В оголошенні зазначено, що наявні додаткові умови оренди майна з посиланням на абзаци 4-10 пункту 54 Порядку, при цьому додаткові умови стосувалися оренди пам'ятки культурної спадщини, про що в оголошенні у пункті «Тип додаткової умови оренди відповідно до абзацив 4-10 п. 54 Порядку» зазначено «Об'єкт оренди є пам'ятка».

Отже, як зазначили представники Фонду державного майна України, учасники аукціону були поінформовані, що додаткові умови стосуються вимог щодо використання об'єкту оренди, який є пам'яткою.

Разом з тим, якщо у скаржника залишались запитання щодо додаткових умов оренди чи щодо охоронного договору, то відповідно до пункту 60 Порядку орендодавець надає відповіді на запитання щодо лота, надіслані потенційними орендарями, протягом п'яти робочих днів з дня отримання таких запитань. Відповіді надаються: до дня, що передує дню проведення електронного аукціону, - через особистий кабінет в електронній торговій системі; після проведення аукціону - в інший спосіб, встановлений законодавством про звернення громадян.

З даних, що розміщені в ЕТС на сторінці аукціону відсутні запитання щодо лота.

Зважаючи на викладене, в проведенні аукціону були наявні недоліки в Оголошенні.

Під час обговорення питання порядку денного Комісія звернула увагу на той факт, що переможець аукціону не підписав протокол у встановлені пунктом 74 Порядку строки. Відповідно до пункту 76 Порядку, якщо переможець електронного аукціону не підписав протокол або договір у встановлені строки, орендодавець складає та завантажує відповідний акт в електронну торгову систему.

Згідно з пунктом 111 Порядку у випадках, передбачених пунктом 76 Порядку, сплачені гарантійний та реєстраційний внески не повертаються такому переможцю та перераховуються оператором електронного майданчика, через якого надано найвищу цінову пропозицію, на казначейський рахунок, зазначений орендодавцем в оголошенні, протягом п'яти робочих днів з дня настання подій, визначених пунктом 76 Порядку.

ВИРІШИЛИ:

1. Встановити відсутність порушень Організатором порядку організації, проведення аукціону LLE001-UA-20211025-93278.

2. Рекомендувати Регіональному відділенню ФДМУ по Одеській та Миколаївській областях:

усунути недоліки, виявлені при організації та проведенні аукціону LLE001-UA-20211025-93278;

при проведенні аукціонів в повному обсязі і в належний спосіб відображати інформацію щодо наявності та змісту додаткових умов;

дотримуватись вимог пунктів 26, 55 Порядку в частині повноти та однозначності інформації про потенційний об'єкт оренди.

ГОЛОСУВАЛИ:

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

2.2. Щодо розгляду скарги Петросян Л. С. від 19.11.2021.

До Комісії 19.11.2021 надійшла скарга Петросян Лариси Сергіївни (далі - Скаржник 3) від 19.11.2021 на дії комунального закладу «Бахмутський медичний фаховий коледж» (далі - Організатор аукціону) щодо електронного аукціону LLE001-UA-20210817-16417 щодо передачі в погодинну оренду вбудованого нежитлового приміщення загальною площею 30,0 кв. м, розташованого на першому поверсі будівлі учбового корпусу літ. «А-4а» за адресою: Донецька обл., м. Бахмут, вул. Носакова, 9.

Зміст скарги:

Скаржник 3 зазначає, що нею було надано всі необхідні документи, що вимагав Орендодавець, для участі в аукціоні. Проте, орендодавець відмовив в підписанні договору, вимагаючи додаткові документи, які не були вказані в інформації про лот.

Також Скаржник 3 вказує, що орендодавця було попереджено про встановлені строки підписання договору.

Скаржник 3 вимагає: вирішити питання щодо повернення гарантійного внеску.

За результатами розгляду скарги Комісією встановлено наступне.

На 07.09.2021 в електронній торговій системі оголошено аукціон щодо погодинної оренди приміщення буфету, що перебуває на балансі комунального закладу «Бахмутський медичний фаховий коледж», в якому взяв участь один учасник - Скаржник 3.

Відповідно до абзацу другого пункту 73 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі – Порядок), переможцем було визначено Скаржника 3.

05.10.2021 Організатором аукціону оприлюднено затверджений ним 22.09.2021 протокол.

23.11.2021 Організатором аукціону оприлюднено акт про дискваліфікацію переможця аукціону у зв'язку з непідписанням договору оренди.

Аукціону надано статус такого, що не відбувся.

В ході обговорення Комісія дійшла висновку, що для прийняття остаточного рішення відсутня повна інформація щодо обставин та фактів проведення аукціону.

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 голоси
«проти»	- немає
«утримались»	- немає

2.3. Щодо розгляду скарги Кадар О.В. від 16.11.2021

До Комісії 19.11.2021 надійшла скарга Кадар Оксани Василівни (далі - Скаржник 4) від 16.11.2021 на дії ТОВ «Українська енергетична біржа» (оператор електронного майданчика) щодо електронного аукціону LLE001-UA-20211020-59665 щодо передачі в оренду будівлі аптеки № 29 загальною площею 447,76 кв. м, розташованої за адресою: Закарпатська обл., Тячівський район, смт. Тересва, вул. Народна, 87

Зміст скарги:

Скаржник 4 зазначає, що не надіслано вчасно унікальне гіперпосилання для участі в аукціоні, а надіслано із значним запізненням і лише після фактичного початку аукціону та після дзвінка на гарячу лінію, чим порушено п.п. 5.3.3., 5.3.4., 5.6.7 Регламенту, та унеможливило вчасно зробити ставку, із пропуском своєї черги у першому раунді, що надало значну перевагу іншим учасникам торгів, чим створило нерівні умови проведення аукціону та визначення кінцевого переможця.

Крім того, Скаржник 4 вказує, що в описі до лоту, в графі «Чинний орендар» не вказано, що договір оренди з ФОП Кадар О. В. діючий та не припинений, а отже, не міг бути виставлений лот на аукціон взагалі.

Скаржник 4 вимагає: визнати аукціон недійсним.

За результатами розгляду скарги Комісією встановлено наступне.

11.11.2021 в електронній торговій системі проведено аукціон LLE001-UA-20211020-59665, в якому взяли участь 8 учасників, в тому числі Скаржник 4.

Переможцем аукціону визначено ФОП Русняк І. В. як учасника, який надав найвищу цінову пропозицію за лот, а 16.11.2021 Організатором аукціону оприлюднено протокол про відмову у затвердженні відповідного протоколу.

У зв'язку з дискваліфікацією вказаного учасника, відповідно до пункту 76 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі – Порядок), переможцем визначено учасника з другою за розміром ціною пропозицією та 18.11.2021 Організатором оприлюднено затверджений ним протокол про результати аукціону.

В ході обговорення Комісія дійшла висновку, що для прийняття остаточного рішення відсутня повна інформація щодо обставин та фактів проведення аукціону.

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, оператору та адміністратору електронної торгової системи з метою отримання додаткової інформації та роз'яснень.

ГОЛОСУВАЛИ:

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

2.4. Щодо розгляду скарги ФОП Джуга В. В. від 19.11.2021

До Комісії 22.11.2021 надійшла скарга ФОП Джуги Віталія Васильовича (далі - Скаржник 5) від 19.11.2021 на дії ТОВ «Українська енергетична біржа» (оператор електронного майданчика) щодо електронного аукціону LLE001-UA-20211020-59665 щодо передачі в оренду будівлі аптеки № 29 загальною площею 447,76 кв. м, розташованої за адресою: Закарпатська обл., Тячівський район, смт. Тересва, вул. Народна, 87

Зміст скарги:

Скаржник 5 зазначає, що не надіслано вчасно унікальне гіперпосилання для участі в аукціоні, а надіслано із значним запізненням і лише після фактичного початку аукціону та після дзвінка на гарячу лінію, чим порушено п.п. 5.3.3., 5.3.4., 5.6.7 Регламенту, та унеможливило вчасно зробити ставку, із пропуском своєї черги у першому раунді, що надало значну перевагу іншим учасникам торгів, чим створило нерівні умови проведення аукціону та визначення кінцевого переможця.

Скаржник 5 вимагає: визнати аукціон недійсним.

За результатами розгляду скарги Комісією встановлено наступне.

11.11.2021 в електронній торговій системі проведено аукціон LLE001-UA-20211020-59665, в якому взяли участь 8 учасників, в тому числі Скаржник 5.

Переможцем аукціону визначено ФОП Русняк І. В. як учасника, який надав найвищу цінову пропозицію за лот, а 16.11.2021 Організатором аукціону оприлюднено протокол про відмову у затвердженні відповідного протоколу.

У зв'язку з дискваліфікацією вказаного учасника, відповідно до пункту 76 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі – Порядок), переможцем визначено учасника з другою за розміром ціною пропозицією та 18.11.2021 Організатором оприлюднено затверджений ним протокол про результати аукціону.

В ході обговорення Комісія дійшла висновку, що для прийняття остаточного рішення відсутня повна інформація щодо обставин та фактів проведення аукціону.

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 оператору та адміністратору електронної торгової системи з метою отримання додаткової інформації та роз'яснень.

ГОЛОСУВАЛИ:

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