**АНАЛІТИЧНИЙ ЗВІТ**

**згідно із пунктом 2.4.2.3.1 Заходів з виконання Державної антикорупційної програми на 2023-2025 роки, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.2023 № 220, про причини низької конкуренції на аукціонах з оренди державного та комунального майна**

Процедура проведення електронних аукціонів з передачі в оренду державного та комунального майна здійснюється відповідно до положень Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483
(далі – Порядок передачі майна в оренду), а також постанови Кабінету Міністрів України від 27.05.2022 № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану».

Відповідно до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» акціонерне товариство «Прозорро.Продажі»
(далі – АТ «Прозорро.Продажі») визначено відповідальним за забезпечення функціонування електронної торгової системи, а саме адміністратором електронної торгової системи.

За інформацією, наданою АТ «Прозорро.Продажі», відповідно до відкритих даних модулю аналітики <https://bi.prozorro.sale/> загальна кількість аукціонів з оренди державного і комунального майна у системі становить
56 тисяч, із них частка успішних аукціонів складає 70,36 %. Даний відсоток розраховується як відношення кількості процедур, які дійшли до статусу «Кваліфікація», до кількості неуспішних процедур.

З початку введення в Україні воєнного стану частка успішних аукціонів з оренди державного і комунального майна становить 66,34 %. До введення в Україні воєнного стану частка успішних аукціонів з оренди державного і комунального майна становила 73,71 %.

Середня кількість пропозицій на торги, тобто середня кількість пропозицій в аукціонах, які успішно пройшли стадію торгів, становить 1,25. Для порівняння, в аукціонах з малої приватизації показник середньої кількості пропозицій на торги становить 2,95, при частці успішних аукціонів з малої приватизації – 36,56 %.

Важливим елементом аналізу також є порівняння середньозваженого показника збільшення мінімальної ціни, який розраховується як різниця між «Сумою переможної пропозиції» та «Оголошеною вартістю» (для аукціонів, які знаходяться в статусі «Аукціон завершено» і «Очікується підписання договору») або різниця між «Максимальною пропозицією» і «Оголошеною вартістю» (для аукціонів, які знаходяться в статусі «Кваліфікація»).

Так, для напряму оренда державного і комунального майна середнє збільшення ціни становить 56,68 % (за 2023 рік цей показник становить 87,92 %), а для малої приватизації – 118,38 % (за 2023 рік цей показник становить 147,40 %).

Кількість об’єктів продажу приватизації за усі періоди становить 13 939, що у 7,2 рази менше, ніж кількість об’єктів переліку оренди, яка за усі періоди складає 100 987 об’єктів.

Проаналізувавши всі показники можна зробити висновок, що пропозиція на ринку оренди державного і комунального майна значно перевищує попит, особливо в умовах воєнного стану.

Таким чином, зазначене є однією із причин низької конкуренції на аукціонах з оренди державного та комунального майна.

Привабливість потенційного об’єкта оренди, а саме розташування, наявність транспортної розв’язки, технічний стан тощо, також впливає на кількість учасників аукціону.

Для прикладу:

в аукціоні LLE001-UA-20231016-65126 з передачі в оренду частини нежитлового приміщення 1-го поверху навчального корпусу № 2, літера В, площею 90,3 м² за адресою: м. Київ, Контрактова площа, 4, що обліковується на балансі Національного університету «Києво-Могилянська академія», взяли участь 5 учасників;

в аукціоні LLE001-UA-20231012-76796 з передачі в оренду державного нерухомого майна: частина нежитлового приміщення 1-го поверху гуртожитку № 5, літера А, площею 85,6 м² за адресою: м. Київ,
вул. Борщагівська, 193, що обліковується на балансі Національного авіаційного університету, взяли участь 5 учасників;

в аукціоні LLE001-UA-20240131-96876 з передачі в оренду приміщення, площею 69,1 м², на 1-му поверсі чотириповерхової будівлі за адресою:
м. Київ, вул. Автозаводська, 2, взяв участь 1 учасник.

Великим попитом користуються приміщення у закладах охорони здоров’я та закладах освіти, які передаються в оренду для розміщення аптек, буфетів, кафе тощо. Зазвичай кількість учасників відповідних аукціонів складає три та більше осіб.

В свою чергу, має місце певне фінансове навантаження для учасників аукціонів та переможців аукціонів.

Пунктом 57 Порядку передачі майна в оренду передбачено, що особа, яка має намір взяти участь в електронному аукціоні, сплачує реєстраційний та гарантійний внески для набуття статусу учасника. При цьому розмір гарантійного внеску становить не менш як 0,5 розміру мінімальної заробітної плати, встановленого станом на 1 січня поточного року.

Із суми гарантійного внеску вираховується винагорода оператора електронного майданчика, що становить 5 відсотків річної орендної плати, якщо строк оренди становить більше року, або 5 відсотків розміру орендної плати за повний строк дії договору оренди, якщо такий строк становить менше року. Якщо переможцем електронного аукціону на продовження договору оренди є чинний орендар винагорода оператора складає 3 відсотки річної орендної плати, якщо строк оренди становить більше року, або 3 відсотки від розміру орендної плати за повний строк дії договору оренди, якщо такий строк становить менше року.

Водночас, відповідно до пункту 80 Порядку передачі майна в оренду 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, а в разі проведення електронного аукціону на продовження договору оренди – також вартість невід’ємних поліпшень (у разі їх здійснення чинним орендарем згідно з [пунктом 158](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/483-2020-%D0%BF/print#n730) цього Порядку) у сумі, зазначеній в оголошенні про продовження договору оренди.

Розмір авансового внеску з орендної плати складає 2 (дві) місячні орендні плати або 6 (шість) місячних орендних плат в залежності від типу договору оренди (пункт 10 Розділу І Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12.08.2020 № 820).

Також, зазначеним Примірним договором оренди передбачено сплату орендарем забезпечувального депозиту, розмір якого складає 2 (дві) місячні орендні плати.

При цьому, в договорі оренди передбачаються умови щодо компенсації орендарем витрат, пов’язаних з проведенням переоцінки (оцінки) об’єкта оренди, якщо проведення переоцінки (оцінки) об’єкта вимагається законодавством, щодо укладення договору страхування об’єкта оренди тощо.

В більшості випадків орендарями державного та комунального майна виступають представники малого та середнього бізнесу, а саме фізичні особи, фізичні особи-підприємці, товариства з обмеженою відповідальністю тощо, для яких питання акумулювання значних коштів для сплати зазначених платежів є проблемним.

Законом України «Про оренду державного та комунального майна» передбачено, що усі учасники процесу організації та проведення електронних аукціонів (торгів) мають право подавати скарги та пропозиції, розгляд яких здійснює комісія з розгляду скарг та підготовки пропозицій (далі – Комісія) – постійно діючий колегіальний орган, що утворюється з метою розгляду скарг та пропозицій стосовно організації і проведення аукціонів, у тому числі електронних аукціонів (відкритих торгів (аукціонів), та прийняття рішень за результатами розгляду таких скарг та пропозицій центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері реалізації майна (майнових прав, інших активів) або прав на нього на конкурентних засадах у формі аукціонів, у тому числі електронних аукціонів, та здійснює контроль за її реалізацією.

Відповідно до вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна», 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 (далі – Порядок розгляду скарг), наказом Мінекономіки від 15.10.2020 № 2051-20 «Про затвердження 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» (із змінами), затверджено склад Комісії.

Відповідно до Порядку розгляду скарг основними завданнями Комісії є: розгляд скарг та пропозицій стосовно організації та проведення аукціонів, дій учасників, орендодавців, операторів електронних майданчиків, адміністратора електронної торгової системи у відносинах, пов’язаних з передачею в оренду майна на конкурентних засадах у формі аукціонів; прийняття рішень за результатами розгляду скарг та пропозицій. Формою роботи Комісії є засідання.

За результатами роботи Комісії вбачається, що окремі орендодавці умисно порушують порядок організації, проведення аукціонів щодо передачі в оренду державного та комунального майна. Найпоширенішими порушеннями є відміна аукціону після його проведення та дискваліфікація переможця аукціону без належних підстав.

Зазначене обумовлене тим, що Законом України «Про оренду державного та комунального майна», Порядком передачі майна в оренду, Порядком розгляду скарг не передбачено відповідальності орендодавців за вчинені ними порушення, і учасники аукціонів, права яких порушені, змушені звертатися до Комісії та суду з метою захисту своїх прав.

Відповідні фактори також впливають на кількість учасників аукціонів з передачі в оренду державного та комунального майна.