



**НАЦІОНАЛЬНЕ АГЕНТСТВО УКРАЇНИ
З ПИТАНЬ ВИЯВЛЕННЯ, РОЗШУКУ ТА УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ,
ОДЕРЖАНИМИ ВІД КОРУПЦІЙНИХ ТА ІНШИХ ЗЛОЧИНІВ
(АРМА)**

вул. Бориса Грінченка, 1, м. Київ, 01001, тел./факс (044) 290-08-46, (044) 278-00-83
E-mail: info@arma.gov.ua, сайт: arma.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 41037901

від _____ 20__ р. № _____

На № _____ від _____ 20__ р.

Комісія Антимонопольного комітету України з розгляду скарг про порушення законодавства у сфері публічних закупівель вул. Митрополита В. Липківського, 45, м. Київ, 03035

Замовник:

Національне агентство України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів
вул. Бориса Грінченка, 1, Київ, 01001
ЄДРПОУ: 41037901

Суб'єкт оскарження:

Товариство з обмеженою відповідальністю «МІЛА ПРЕЗЕНТ»

Номер оголошення про проведення процедури закупівлі, що оприлюднене на веб-порталі уповноваженого органу та назва предмета закупівлі:

UA-2025-12-05-012535-a
"Предмет закупівлі: послуги з управління активами, відповідно до ст. 21 Закону України "Про Національне агентство України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів", а саме: - земельна ділянка із кадастровим номером 8000000000:82:312:0039; - земельна ділянка із кадастровим номером 8000000000:82:312:0018; - земельна ділянка із кадастровим номером 8000000000:82:312:0019; - земельна ділянка із кадастровим номером 8000000000:82:312:0010; - житловий будинок № 40 по вул. Панфіловців у м. Києві, за ДК 021:2015 99999999-9 Не відображене в інших розділах."

ID:

096bf5316c7a4cdfb4fd76e28d6adedb

Процедура закупівлі:

Відкриті торги з особливостями

Рішення про прийняття скарги до розгляду: від 15.12.2025 №18447-р/пк-пз



UB
Агентство з розшуку та менеджменту активів
№4053/6.9-25 від 17.12.2025
КЕП: Загуменний Р. М. 17.12.2025 13:34
3FAA9288358EC0030400000063733B0016E9E200

**Пояснення по суті скарги
UA-2025-12-05-012535-а.с1**

Комісією Антимонопольного комітету України з розгляду скарг про порушення законодавства у сфері публічних закупівель (далі – АМКУ) Рішенням від 15.12.2025 № 18447-р/пк-пз прийнято до розгляду скаргу, подану товариство з обмеженою відповідальністю "МІЛА ПРЕЗЕНТ" (код ЄДРПОУ: 41819892) (далі – Скаржник), щодо порушення Замовником – Національне агентство України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів, вул. Бориса Грінченка, 1, Київ, 01001, ЄДРПОУ 41037901 (надалі – АРМА або Замовник) порядку проведення Процедури закупівлі (ідентифікатор закупівлі: UA-2025-12-05-012535-а) шляхом встановлення у тендерній документації вимог, що, на думку Скаржника, є дискримінаційними та обмежують участь потенційних учасників у процедурі закупівлі.

Водночас, Рішенням від 15.12.2025 № 18447-р/пк-пз, зобов'язано Замовника протягом двох робочих днів надіслати в електронному вигляді органу оскарження відповідні пояснення, інформацію, документи та матеріали щодо проведення процедури закупівлі, шляхом розміщення їх у вигляді в «pdf» форматі (а також у форматі «doc» з можливістю копіювання тексту) на веб-портал Уповноваженого органу.

Замовник за результатами розгляду Скарги вважає за необхідне зазначити наступне.

Предметом закупівлі UA-2025-12-05-012535-а "Послуги з управління активами, відповідно до ст. 21 Закону України "Про Національне агентство України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів", а саме: - земельна ділянка із кадастровим номером 8000000000:82:312:0039; - земельна ділянка із кадастровим номером 8000000000:82:312:0018; - земельна ділянка із кадастровим номером 8000000000:82:312:0019; - земельна ділянка із кадастровим номером 8000000000:82:312:0010; - житловий будинок № 40 по вул. Панфіловців у м. Києві, за ДК 021:2015 99999999-9 Не відображене в інших розділах."

Правові та економічні засади здійснення закупівель товарів, робіт і послуг для забезпечення потреб держави та територіальних громад визначені Законом України «Про публічні закупівлі» (далі – Закон), метою якого є забезпечення ефективного та прозорого здійснення закупівель, створення конкурентного середовища у сфері публічних закупівель, розвиток доброчесної конкуренції.

Державні закупівлі здійснюються за принципами, визначеними частиною першою статті 5 Закону, у тому числі, недискримінація учасників та рівне ставлення до них.

Уповноважена особа АРМА при формуванні вимог до тендерної документації керувалася, зокрема але не виключено, Законом України «Про Національне агентство України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів (далі – Закон №772), Законом, Постановою Кабінету Міністрів України від 12 жовтня 2022 року № 1178 «Про затвердження особливостей здійснення публічних закупівель товарів, робіт і послуг для замовників, передбачених Законом України «Про публічні закупівлі», на період дії правового режиму воєнного стану в Україні та протягом 90 днів з дня його припинення або скасування» (надалі - Особливості), Методичними рекомендаціями щодо послідовності дій працівників АРМА при підготовці та під час проведення конкурсного відбору управителів активами, затвердженими Наказом АРМА 29 вересня 2023 року №223 (надалі - Методичні рекомендації) тощо.

У межах розгляду Скарги, повідомляємо наступне.

Щодо першого питання скарги.

Відповідно до частини третьої статті 22 Закону України «Про публічні закупівлі» тендерна документація може містити іншу інформацію, вимоги щодо наявності якої передбачені законодавством, а також ту, яку замовник вважає за необхідне включити до тендерної документації. Таким чином, замовник має право самостійно визначати у тендерній документації вимоги до учасників, які передбачені чинним законодавством, за умови

дотримання принципів здійснення публічних закупівель, визначених частиною четвертою статті 5 Закону, зокрема принципів недискримінації учасників, рівного ставлення до них, об'єктивної та неупередженої оцінки тендерних пропозицій.

Уповноважена особа АРМА при формуванні вимог до тендерної документації керується, зокрема, але не виключно, Законом України «Про публічні закупівлі» № 922-VII, Законом України «Про Національне агентство України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів» № 772-VIII, постановою Кабінету Міністрів України від 12 жовтня 2022 року № 1178 «Про затвердження особливостей здійснення публічних закупівель товарів, робіт і послуг для замовників, передбачених Законом України “Про публічні закупівлі”, на період дії правового режиму воєнного стану в Україні та протягом 90 днів з дня його припинення або скасування», а також Методичними рекомендаціями щодо послідовності дій працівників АРМА при підготовці та під час проведення конкурсного відбору управителів активами, затвердженими наказом АРМА від 29 вересня 2023 року № 223.

Вимоги щодо підтвердження досвіду виконання аналогічних договорів, а також підтвердження тривалості досвіду виконання договорів встановлені замовником з метою забезпечення належного виконання майбутнього договору та дотримання вимог законодавства щодо ефективного управління активами. Зазначені вимоги не мають дискримінаційного характеру, оскільки застосовуються до всіх учасників процедури закупівлі на однакових умовах і спрямовані на підтвердження наявності реального досвіду та спроможності учасників виконати зобов'язання за предметом закупівлі.

Крім того, доводи скаржника ґрунтуються на неправильному тлумаченні вимог тендерної документації. Тендерною документацією не встановлено вимогу щодо наявності трьох аналогічних договорів, а передбачено підтвердження досвіду виконання не менше двох цивільно-правових договорів, укладених та виконаних протягом останніх шести місяців до дати оприлюднення інформації про процедуру закупівлі.

Також, вимога щодо аналогічності договорів не обмежується виключно договорами управління майном, укладеними відповідно до глави 70 Цивільного кодексу України. Тендерною документацією прямо передбачено, що аналогічними визнаються також договори, предметом яких було:

- надання в оренду суб'єктам господарської діяльності приміщень або майна, що належать учаснику на праві власності, та/або
- надання послуг з управління майном.

Таким чином, досвід учасника може бути підтверджений альтернативними видами цивільно-правових договорів, що охоплюють як управлінські функції, так і експлуатацію та комерційне використання нерухомого майна. Це, навпаки, розширює коло потенційних учасників і не виключає досвід, набутий у межах орендних правовідносин.

Отже, твердження скаржника про звуження конкуренції та встановлення «подвійного обмеження» не відповідають фактичному змісту тендерної документації.

Вимоги тендерної документації, визначені у пункті 3 додатку 3, встановлені замовником у межах чинного законодавства з метою забезпечення належного рівня кваліфікації учасників та підтвердження їхнього досвіду для якісного виконання договору про закупівлю

Щодо другого та четвертого питання скарги.

Встановлений Замовником кваліфікаційний критерій є співмірним предмету закупівлі та очікуваному обсягу послуг.

Предмет закупівлі передбачає управління об'єктами нерухомого майна, що включає організаційні, господарські, договірні та фінансові функції (взаємодія з орендарями, забезпечення належної експлуатації, контроль платежів тощо). Наявність щонайменше двох виконаних договорів протягом останніх шести місяців підтверджує актуальний та практичний досвід учасника у відповідній сфері, а не формальний досвід у віддаленому минулому.

Крім того, тендерна документація передбачає надання витягу з ЄДРПОУ, що містить коди видів економічної діяльності:

- 68.20 – надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна;
- та/або 68.32 – управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту, що додатково підтверджує системний характер діяльності учасника у сфері нерухомості, а не разове виконання окремого договору.

Щодо другого питання скарги.

Тендерна документація сформована відповідно до вимог Закону України «Про публічні закупівлі» та містить інформацію, достатню для визначення предмета закупівлі, його виду та очікуваного обсягу послуг.

Предметом закупівлі є послуги з управління об'єктами нерухомого майна, а не виконання будівельних чи ремонтних робіт, у зв'язку з чим тендерна документація не передбачає обов'язкового зазначення детальних технічних характеристик кожного приміщення (площа, стан внутрішніх мереж, ступінь зношеності тощо).

Водночас чинним законодавством та умовами закупівлі не обмежується право Замовника вносити необхідну інформацію в процесі виконання договору в межах та у спосіб, визначений договором і законодавством. Також учасники самостійно оцінюють можливі ризики господарської діяльності та формують свої конкурсні пропозиції, виходячи з власного досвіду та економічних розрахунків.

Крім того, відповідно до статті 24 Закону України «Про публічні закупівлі», у разі якщо учаснику необхідна більш деталізована інформація щодо об'єкта управління, він має право звернутися до Замовника за роз'ясненнями шляхом подання відповідного запиту через електронну систему закупівель у встановлені законом строки. Замовник, у свою чергу, надає роз'яснення в межах своєї компетенції та з дотриманням принципів недискримінації та рівного доступу для всіх учасників.

Таким чином, відсутність у тендерній документації окремих уточнюючих характеристик об'єкта не є порушенням вимог статті 22 Закону та не свідчить про дискримінаційний характер умов закупівлі. Усі учасники перебувають в рівних умовах та мають однакові можливості для отримання додаткової інформації шляхом звернення до Замовника у порядку, передбаченому законодавством.

Враховуючи вищевикладене, вважаємо Скаргу необґрунтованою.

На підставі викладеного просимо відмовити у задоволенні скарги Товариства з обмеженою відповідальністю «МІЛА ПРЕЗЕНТ» код ЄДРПОУ: 41819892.

**Уповноважена особа Національного
агентства України з питань виявлення,
розшуку та управління активами,
одержаними від корупційних та
інших злочинів, з питань конкурсного
відбору управителів активами з
застосуванням електронної
системи**

Роман ЗАГУМЕННИЙ

044 290 08 52