



**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 "ТРАСТ ГАРД" (код ЄДРПОУ: 39906294) UA-2025-12-05-012535-а

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

"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: № 18498-р/пк-пз від 16.12.2025



UB
Агентство з розшуку та менеджменту активів
№4058/6.9-25 від 17.12.2025
КЕП: Загуменний Р. М. 17.12.2025 15:10
3FAA9288358EC0030400000063733B0016E9E200

**Пояснення по суті скарги
UA-2025-12-05-012535-а.с2**

Комісією Антимонопольного комітету України з розгляду скарг про порушення законодавства у сфері публічних закупівель (далі – АМКУ) Рішенням від 16.12.2025 № 18498-р/пк-пз прийнято до розгляду скаргу, подану товариство з обмеженою відповідальністю "ТРАСТ ГАРД" (код ЄДРПОУ: 39906294) (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 16.12.2025 № 18498-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 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." (UA-2025-12-05-012535-а).

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 (п. 2.1 Скарги).

Відповідно до абзацу третього частини другої ст. 22 Закону, у тендерній документації зазначаються такі відомості:

« 2) один або декілька кваліфікаційних критеріїв відповідно до статті 16 цього Закону, підстави, встановлені статтею 17 цього Закону, та інформація про спосіб підтвердження відповідності учасників установленим критеріям і вимогам згідно із законодавством. Замовник не вимагає документального підтвердження інформації про відповідність підставам, встановленим статтею 17 цього Закону, у разі якщо така інформація є публічною, що оприлюднена у формі відкритих даних згідно із Законом України "Про доступ до публічної інформації", та/або міститься у відкритих єдиних державних реєстрах, доступ до яких є вільним;».

Статтею 16 Закону передбачено:

«1. Замовник вимагає від учасників процедури закупівлі подання ними документально підтвердженої інформації про їх відповідність кваліфікаційним критеріям.

2. Замовник установлює один або декілька з таких кваліфікаційних критеріїв:

1) наявність в учасника процедури закупівлі обладнання, матеріально-технічної бази та технологій;

2) наявність в учасника процедури закупівлі працівників відповідної кваліфікації, які мають необхідні знання та досвід;

3) наявність документально підтвердженого досвіду виконання аналогічного (аналогічних) за предметом закупівлі договору (договорів);

4) наявність фінансової спроможності, яка підтверджується фінансовою звітністю.».

Згідно з пунктом 3 додатку 3 тендерної документації зазначено: «На підтвердження досвіду виконання протягом останнього року до дати оприлюднення інформації про дану процедуру закупівлі аналогічних за предметом закупівлі договорів Учасник має надати:

- витяг з ЄДРПОУ, що містить код/и виду/ів економічної діяльності: 68.20 — надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого майна та/або 68.32 — управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту, що свідчить про зайняття вказаними видами діяльності у вищезазначений період;

- довідку за вказаною нижче формою, з інформацією про наявність досвіду виконання не менше двох цивільно-правових договорів, що укладені та виконувались протягом останніх шести місяців до дати оприлюднення інформації про дану процедуру закупівлі, предметом яких було:

надання в оренду суб'єктам господарської діяльності приміщень або майна, які належать учаснику на праві власності та/або

надання послуг з управління майном (що укладені згідно з главою 70 Цивільного кодексу України).

Отже, тендерна документація не містить окремої вимоги про обов'язкову наявність у учасника власного майна, яке здається в оренду, як єдиного способу підтвердження досвіду. Вимоги документації передбачають альтернативні способи підтвердження досвіду, зокрема:

надання в оренду приміщень або майна, що належить учаснику на праві власності, та/або надання послуг з управління майном.

Тому участь у процедурі закупівлі не обмежується лише тими учасниками, які мають у власності майно, що здається в оренду. Ці умови дозволяють підтверджувати релевантний досвід інакшими способами, що не суперечить принципам рівності, недискримінації та добросовісної конкуренції, що передбачено статтею 5 Закону України «Про публічні закупівлі».

Щодо другого питання скарги (п. 2.2 Скарги).

Щодо вимоги про досвід управління майном саме за договорами, укладеними відповідно до глави 70 Цивільного кодексу України, тендерна документація також надає можливість підтвердити досвід через інші цивільно-правові договори, що відображають фактичну господарську діяльність учасника у сфері управління нерухомим майном. Це відповідає принципу пропорційності та доцільності вимог, оскільки конкретизує вид діяльності, релевантний предмету закупівлі, без безпідставного звуження кола потенційних учасників.

Крім того, повідомляємо, що договір суборенди (піднайму) є цивільно-правовим договором, який за своєю правовою природою за змістом і суттю належить до договорів найму (оренди), і застосовуються до нього ті самі загальні правила, що й до договорів оренди, оскільки він бере участь у передаванні майна у тимчасове користування за плату, що регулюється нормами стаття 774 Цивільного кодексу України.

Таким чином, договір суборенди може бути використаний для підтвердження досвіду, якщо він відповідає предмету закупівлі та умовам тендерної документації. Це узгоджується з правовою природою суборенди як різновиду договору оренди, що має аналогічні наслідки щодо прав і обов'язків сторін у частині передачі майна у користування.

Отже, вимоги тендерної документації не обмежують необґрунтовано коло учасників, не встановлюють дискримінаційних умов щодо власності на майно, та враховують можливість підтвердження досвіду учасника на підставі договорів суборенди або інших цивільно-правових договорів, що відповідають предмету закупівлі.

Звертаємо увагу, згідно з абзацом третім частини другої ст. 16 Закону, замовник має право встановлювати такий кваліфікаційний критерій, як «наявність документально підтвердженого досвіду виконання аналогічного (аналогічних) за предметом закупівлі договору (договорів)».

Отже, 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, у тому числі повного і своєчасного перерахування відповідних надходжень до державного бюджету.

Щодо третього питання скарги (п.2.3. 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 (технічних характеристик, стан, фотоматеріали тощо).

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.

Крім того, додатком 6 до Тендерної документації є проект Договору управління активами (майном) далі – проект Договору.

Пунктом 1.2. проекту Договору визначено:

«1.2. Ринкова вартість Активів визначається суб'єктом оціночної діяльності у Звітах про оцінку майна, що підтверджується рецензуванням Звітів про оцінку майна.

1.2. Згідно зі Звітом про оцінку майна (акта оцінки майна) від 17.06.2025, складеного товариством з обмеженою відповідальністю «ТР ІНВЕСТ-КОМПАНІ», ринкова вартість Активів станом на 01.06.2025 становить 48 481 300,00 грн (сорок вісім мільйонів чотиристо вісімдесят одна тисяча триста гривень 00 копійок) без податку на додану вартість, що підтверджується рецензуванням Звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) від 23.06.2025 б/н.

Пунктом 1.3. проекту Договору передбачено:

«1.3. Строк управління Активами обчислюється з дня передачі Активів, що підтверджується підписанням Сторонами Акта/ів приймання-передачі активів в управління і до 31.12.2030 або до дня дострокового припинення (розірвання) Договору з підстав та порядку, визначеному у розділі 6 Договору».

Отже, проект Договору містить інформацію щодо переліку активів, їх місцезнаходження, площу, ринкову вартість, строк на який вони передаються в управління.

Вищезазначена інформація є загальнодоступною для всіх потенційних учасників процедури закупівлі (розміщена в електронній системі закупівель) та є достатньою для визначення прогностичних показників дохідності та оцінки економічної доцільності участі у процедурі закупівлі.

Вищезазначені умови є рівними для всіх учасників і не містять дискримінаційних вимог до них.

Крім того, предметом закупівлі у цій процедурі 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.

Відповідно до статті 24 Закону, 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, усі учасники перебувають в рівних умовах та мають однакові можливості для отримання додаткової інформації.

Враховуючи вищевикладене, вважаємо Скаргу необґрунтованою.

На підставі викладеного просимо відмовити у задоволенні скарги товариства з обмеженою відповідальністю "ТРАСТ ГАРД" (код ЄДРПОУ: 39906294) від 11 грудня 2025 № UA-2025-12-05-012535-a.c2

**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