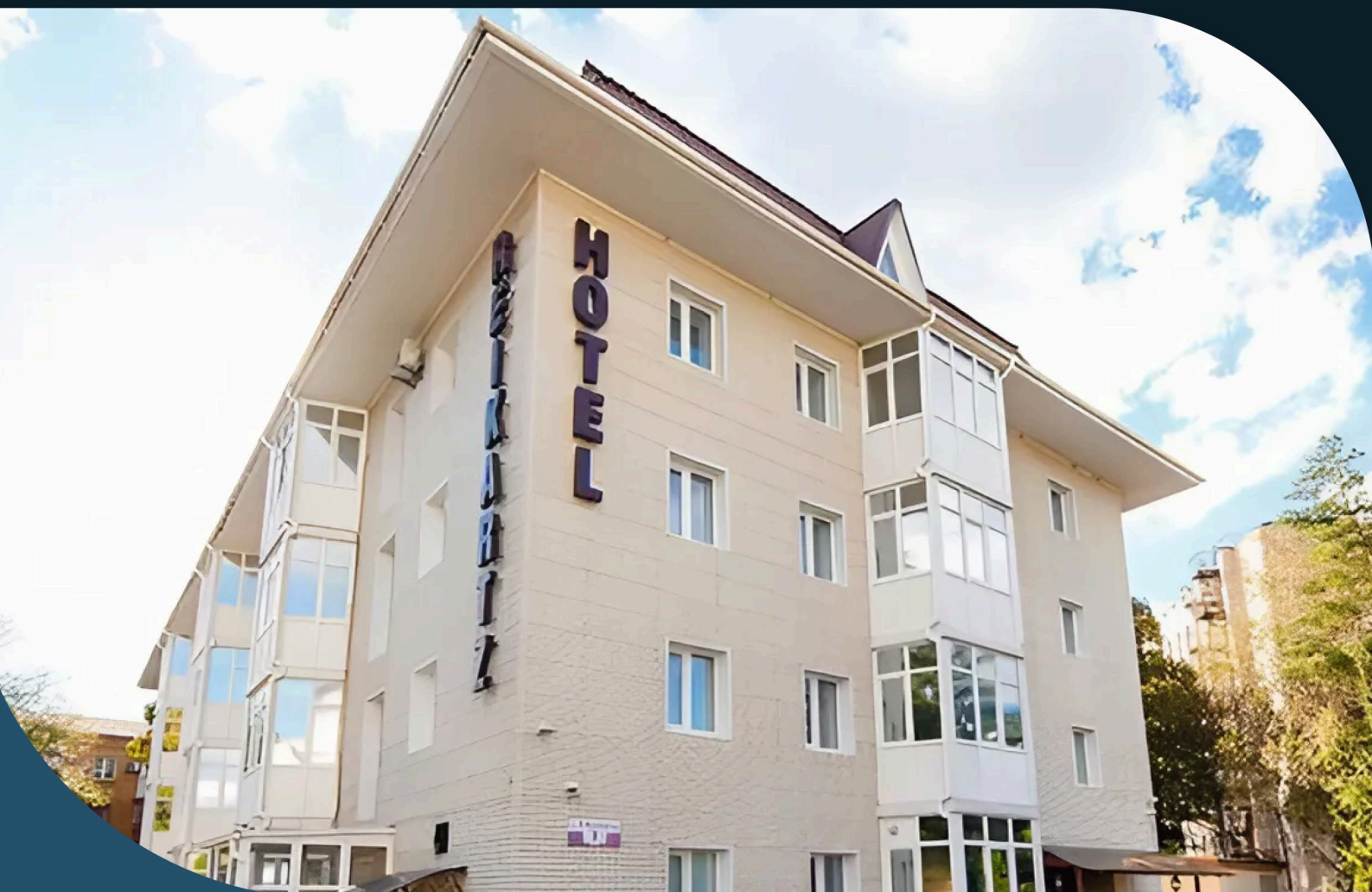


АНАЛІТИЧНА ЗАПИСКА №8

Неуспішні тендери з передачі 6-ти арештованих активів в управління на платформі Prozorro

Проект - "Моніторинг управління арештованими активами"



АНАЛІТИЧНА ЗАПИСКА №8

Неуспішні тендери з передачі 6-ти арештованих активів в управління на платформі Prozorro

Проект - "Моніторинг управління арештованими активами"

Публікація підготовлена в межах проекту щодо моніторингу діяльності Національного агентства України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів (АРМА). У центрі уваги Інституту законодавчих ідей – практичні аспекти передачі арештованих активів в управління, зокрема з метою їх подальшої реалізації. Аналіз охоплює типи активів, що передаються в управління, типові проблеми, що виникають на різних етапах цього процесу, а також системні чинники, які перешкоджають ефективному управлінню. За результатами моніторингу сформовано пропозиції щодо удосконалення відповідних процедур і нормативного регулювання.

Видавець: аналітичний центр «Інститут законодавчих ідей». Всі права захищені.

Автори: Світлана Гордієнко, Тарас Рябченко

Аналітична записка №8

Неуспішні тендери з передачі 6-ти арештованих активів в управління на платформі Prozorro

Загальне резюме

Аналіз шести кейсів управління арештованими активами АРМА свідчить про системну проблему з передачею майна в управління через відсутність інтересу з боку ринку. Усі кейси - від готелів до сільськогосподарських земель - характеризуються неуспішними тендерами: в більшості випадків оголошено по декілька повторних конкурсів, які завершилися без жодної пропозиції.

Основними причинами провалу конкурсів можуть бути завищені очікування щодо доходів для держави, складність структури активів (наприклад, 96 земельних ділянок у Чернігівській області чи 52/100 частки квартири в Херсоні), юридичну невизначеність (ухвали про арешт або передачу для управління в АРМА не оприлюднені в ЄДРСР), а також конфліктне минуле управління (як у випадку готелю «Металург» у Кривому Розі).

Довідки стосовно шістьох проаналізованих активів розташовані в порядку їх появи на платформі Prozorro. Серед активів найбільш економічно цінними є нерухомість у Києві (оцінка - понад 148 млн грн) та готель «Optima Кропивницький» (понад 34 млн грн), однак навіть вони не зацікавили потенційних управителів.

Загалом, наявна модель управління через передачу в тимчасове користування виявляється неефективною. У всіх випадках простій активів призводить до втрати їх економічної вартості, затримки бюджетних надходжень і адміністративних витрат на повторні конкурси.

Враховуючи викладене, доцільно розглянути зміни способу управління активами - з управління на реалізацію. Для цього необхідні законодавчі зміни до законодавства, що регулює діяльність АРМА.

I. Активи ТОВ «Готель Лондон-Кіровоград»

Резюме

ТОВ «Готель Лондон-Кіровоград» - власник готелю "Optima Кропивницький". Актив арештований у межах кримінального провадження щодо легалізації доходів, одержаних злочинним шляхом, кінцевим бенефіціаром якого є громадянин РФ Юрій Васін. У зв'язку з цим 79% частки в статутному капіталі товариства та комплекс готельних будівель були арештовані та передані в управління АРМА.

З червня 2024 по квітень 2025 року чотири рази було оголошено відкриті торги щодо передачі активу в управління, однак жодного разу не надійшло пропозицій. Це свідчить про відсутність ринкового інтересу до активу на запропонованих умовах. Станом на травень 2025 року очікується оголошення п'ятих торгів, однак є високий ризик повторення негативного сценарію.

Кейс готелю "Optima Кропивницький" демонструє вразливість нинішнього механізму управління арештованими активами: затяжні невдалі спроби передачі в управління не лише блокують надходження до бюджету, а й сприяють погіршенню стану майна. Варто розглянути законодавчі зміни щодо форми поводження з активом - тимчасове управління на реалізацію. Це може стати більш ефективним рішенням у межах процедури конфіскації майна агресора.

Виявлені проблеми станом на 05.06.2025

- **Неуспішні торги з передачі в управління та відсутність попиту на актив.**
- **Втрата цінності активу через відсутність управління.**
- **Відсутність можливості ініціювати питання про реалізацію активу.**

1. Загальна інформація про актив

Готель "Optima Кропивницький" (колишній готель "Reikartz Кропивницький") - один із готельних об'єктів мережі Reikartz Hotel Group, яка об'єднує десятки готелів по всій Україні та за кордоном. Мережа спеціалізується на бюджетних та бізнес-готелях у середньому ціновому сегменті. Готель розташований у центральній частині міста Кропивницький і орієнтований на обслуговування бізнес-туристів, транзитних мандрівників і місцевих мешканців.

Власником готелю є юридична особа ТОВ "ГОТЕЛЬ "ЛОНДОН " - КІРОВОГРАД", що здійснює господарську діяльність у сфері готельного бізнесу. За даними відкритих реєстрів, компанія була заснована у 2004 році. Формально ТОВ «Готель Лондон-Кіровоград» не є частиною самої Reikartz Hotel Group, однак фактичне управління готелем здійснюється саме через бізнес-платформу Reikartz, яка надає послуги операційного менеджменту, стандартизації обслуговування, ІТ-підтримки та маркетингу.

Згідно зі Звітом про оцінку майна від 31 грудня 2024 року, складеного ТОВ «КК «Острів», ринкова вартість (станом на 18 квітня 2024) 79% частки статутного капіталу ТОВ «Готель «Лондон»-Кіровоград» становить – 1,00 грн, а ринкова вартість комплексу будівель, загальною площею 2426,4 кв.м – 34 836 660,00 грн

без ПДВ, що підтверджується рецензуванням Звіту про оцінку майна від 23.04.2024¹.

2. Актуальний стан

23.11.2023 року АРМА оголосила про початок відбору управителя щодо цих активів² та про конкурс з відбору суб'єктів оціночної діяльності³.

Відповідно до даних Єдиного державного реєстру активів, на які накладено арешт у кримінальному провадженні (далі - ЄДР) звіт про оцінку активів був складений 31.12.2023 ТОВ «КК «Острів»⁴.

20.06.2024 року на платформі Prozorro оприлюднено оголошення про проведення перших відкритих торгів із закупівлі послуги з управління активами ТОВ "ГОТЕЛЬ "ЛОНДОН "-КІРОВОГРАД"⁵:

- Очікувана вартість предмета закупівлі - 300000 грн.
- Мінімальний щомісячний розмір надходжень (доходів) до Державного бюджету України (далі - гарантійний платіж) - 348 366,61 грн⁶.

Перші торги не відбулися через відсутність пропозицій.

21.02.2025 року на платформі Prozorro оприлюднено оголошення про проведення других відкритих торгів із закупівлі послуги з управління активами ТОВ "ГОТЕЛЬ "ЛОНДОН "-КІРОВОГРАД"⁷:

- Очікувана вартість предмета закупівлі - 300000 грн.
- Сума щомісячних мінімальних очікуваних доходів від управління активів не зазначена^{8,9}.

Другі торги також не відбулися через відсутність пропозицій.

11.03.2025 року на платформі Prozorro оприлюднено оголошення про проведення третіх відкритих торгів із закупівлі послуги з управління активами ТОВ "ГОТЕЛЬ "ЛОНДОН "-КІРОВОГРАД"¹⁰:

- Очікувана вартість предмета закупівлі - 300000 грн.
- Сума щомісячних мінімальних очікуваних доходів від управління активів - 313 529,95 грн¹¹.

¹ <https://surl.li/ozxyes>

² <https://surl.li/aqxxwa>

³ <https://surl.li/vlxjcb>

⁴ <https://surl.li/dqoegm>

⁵ <https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2024-06-20-004503-a>

⁶ <https://surl.li/lfsqac>

⁷ <https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2025-02-21-004232-a>

⁸ <https://surl.li/qjwtnnd>

⁹ 14.02.2025 року «Методичні рекомендації щодо послідовності дій працівників АРМА при підготовці та під час проведення конкурсного відбору управителів активами» (далі - МР) зазнали змін, відповідно до наказу АРМА №54. Відтоді МР розширені новим механізмом повторного оголошення торгів на платформі Prozorro зі зниженням гарантійного платежу (далі - ГП) не більш ніж на 10%, поки таке зниження не перевищуватиме 50% від первісної суми ГП. 20.03.2025 року наказом АРМА №86 внесли нові зміни в МР і **замість поняття ГП в цьому аспекті почали вживати «сума щомісячних мінімальних очікуваних доходів від управління активів»**, яка встановлюється уповноваженою особою АРМА, враховуючи інформацію, надану суб'єктами господарювання під час попередніх консультацій.

¹⁰ <https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2025-03-11-008724-a>

¹¹ <https://surl.li/drzedv>

Треті торги також не відбулися через відсутність пропозицій.

23.04.2025 року на платформі Prozorro оприлюднено оголошення про проведення вже четвертих відкритих торгів із закупівлі послуги з управління активами ТОВ "ГОТЕЛЬ "ЛОНДОН "-КІРОВОГРАД"¹²:

- Очікувана вартість предмета закупівлі - 300000 грн.
- Сума щомісячних мінімальних очікуваних доходів від управління активів - 278 693, 29 грн¹³.

Четверті торги так само не відбулись через відсутність пропозицій.

Повторна відсутність учасників на всіх чотирьох відкритих торгах, оголошених у період з червня 2024 по квітень 2025 року, свідчить про низьку зацікавленість суб'єктів господарювання в управлінні активами ТОВ «Готель Лондон-Кіровоград» на запропонованих умовах. Така ситуація обумовлює потребу в перегляді підходу до поводження з цими активами, зокрема розгляду доцільності зміни форми управління - з передачі в управління на реалізацію, як ефективнішого способу забезпечення надходжень до державного бюджету та уникнення подальших витрат часу й ресурсів на неуспішні процедури закупівель.

Такі зміни потребують внесення змін до Закону. В частині нерухомості, яка належить громадянам РФ, Президентом України подано законопроект №13268.

3. Підстави для арешту активу та його передачі АРМА

Слідчим відділом Кропивницького РУП ГУНП в Кіровоградській області розслідується кримінальне провадження № 42022122010000241 за ч. 2 ст. 209 КК України щодо легалізації доходів, одержаних злочинним шляхом. Встановлено, що громадянин РФ (Васін Юрій), який є кінцевим бенефіціаром ТОВ «Центр штрихового кодування «Гексагон» (70% акцій) (рос. ООО «Центр штрихованого кодирования «Гексагон»), здійснює фінансування агресивної війни проти України шляхом сплати податків до бюджету РФ з прибутку компаній, які діють як у РФ, так і на тимчасово окупованій території АР Крим та в Україні.

У результаті виявлення вищезазначених фактів, пізніше, зокрема, Указом Президента України №279/2023 від 12.05.2023 були введені санкції у вигляді блокування активів проти Васіна Юрія Валерійовича, який є громадянином РФ, який є кінцевим бенефіціаром ТОВ "ГОТЕЛЬ "ЛОНДОН "-КІРОВОГРАД" та володіє 79% частки статутного капіталу¹⁴.

Отже, існують обґрунтовані підстави вважати, що посадові особи ТОВ "ГОТЕЛЬ "ЛОНДОН "-КІРОВОГРАД", їх представники або пов'язані особи можуть здійснити реєстраційні дії з передачею корпоративних прав чи майна з метою уникнення відповідальності та унеможливлення стягнення збитків у межах кримінального провадження. Встановлений факт здійснення громадянином РФ і Турецької Республіки, який є кінцевим бенефіціаром і власником 79% ТОВ "ГОТЕЛЬ "ЛОНДОН "-КІРОВОГРАД", фінансування агресивної війни проти України через сплату податків у РФ від підприємств під його контролем, а також привласнення посадовими особами товариства земельної ділянки з багатопверховою

¹² <https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2025-04-23-003070-a>

¹³ <https://surl.li/njhbpz>

¹⁴ <https://www.president.gov.ua/documents/2792023-46757>

забудовою, що приносить прибуток стали, зокрема, причинами для відкриття кримінального провадження № 42022122010000241 за ч. 2 ст. 209 КК України, а також для арешту та передачі майна і 79% частки статутного капіталу до АРМА.

Ухвалою слідчого судді Кіровського районного суду м. Кіровограда від 10.03.2023¹⁵ у справі № 404/6580/22 арештований із заборonoю на розпорядження і відчуження та переданий в управління АРМА комплекс будівель, загальною площею 2426,4 кв. м. (готель "Optima Кропивницький").

Ухвалами слідчого судді Кіровського районного суду м. Кіровограда від 27.01.2023 року 79% частки статутного капіталу ТОВ "ГОТЕЛЬ "ЛОНДОН" - КІРОВОГРАД" спочатку арештована із заборonoю розпорядження і відчуження, а 13.03.2023¹⁶ ця частка передана в управління АРМА.

¹⁵ <https://reestr.court.gov.ua/Review/109505529>

¹⁶ <https://reestr.court.gov.ua/Review/109603056>

II. Будівля готельного комплексу «Металург»

Резюме

Готельний комплекс «Металург» у Кривому Розі перебуває під управлінням АРМА з 2021 року, однак попередній договір було оскаржено й скасовано у судовому порядку, що вплинуло на процес призначення нового управителя.

3 вересня 2024 року оголошено чотири тендери на Prozorro, які завершилися без подання жодної пропозиції. Основними причинами є конфліктна історія управління, юридична невизначеність щодо арешту та відсутність привабливих фінансових умов.

З урахуванням повторюваної безуспішності конкурсів та відсутності гарантованого доходу в новому проєкті договору, варто розглянути законодавчі зміни щодо форми поводження з активом – тимчасове управління на реалізацію. Це може стати більш ефективним рішенням у межах процедури конфіскації майна агресора.

Виявлені проблеми станом на 05.06.2025

- **Неуспішні торги з передачі в управління та відсутність попиту на актив.**
- **Спір щодо договору управління між АРМА та попереднім управителем ТОВ «Атлант Рент» негативно вплинув на ефективність управління активом.**

1. Загальна інформація про актив

Об'єкт загальною площею 2941 кв. м. складається з нежитлового приміщення, вбудованого в перший поверх житлової будівлі з ганком, розташований в місті Кривий Ріг на проспекті Поштовий будинок 14^{17,18}.

Відповідно до розпорядження голови Дніпропетровської державної адміністрації від 12.04.1996 року № 158-р готель «Металург» є пам'яткою архітектури місцевого значення¹⁹. Власником готельного комплексу є приватне акціонерне товариство «F&C REALTY»²⁰. Проте, відповідна ухвала про арешт була повернута для усунення недоліків.

АРМА двічі розміщувала оголошення про конкурс з відбору суб'єктів оціночної діяльності – 29.01.2024 року²¹ та 15.02.2024 року²². 12.03.2024 року було обрано переможця – ПП «Бізнес-Консалтинг»²³. 27.03.2024 року між АРМА і ПП «Бізнес-Консалтинг» було укладено договір²⁴.

Згідно зі Звітом про оцінку майна від 25.03.2024 року, складеного ПП «Бізнес-Консалтинг», ринкова вартість Активів станом на 30.04.2024 року становить 22

¹⁷ <https://surl.li/wkaovp>

¹⁸ <https://arma.gov.ua/en/news/typical/tri-areshtovani-gotelni-kompleksi-vje-na-prozorro>

¹⁹ <https://surl.li/cc/rppzsr>

²⁰ <https://reyestr.court.gov.ua/Review/70274453>

²¹ <https://surl.li/wknxap>

²² <https://surl.li/bzrnp>

²³ <https://arma.gov.ua/files/general/2024/03/13/20240313170438-47.pdf>

²⁴ <https://surl.li/cbbhgi>

869 945,00 грн без ПДВ, що підтверджується рецензуванням Звіту про оцінку майна від 13.05.2024 року.

2. Актуальний стан

11.06.2021 року готельний комплекс «Металург» у Кривому Розі був переданий в управління ТОВ «Атлант Рент» на підставі договору з АРМА.

Згодом АРМА виявила порушення умов договору - неналежне управління активами та неперерахування коштів до бюджету. 07.08.2023 року АРМА розірвало договір в односторонньому порядку.

Однак, ТОВ «Атлант Рент» вдалося оскаржити це рішення в судовому порядку. 27.03.2024 року Господарський суд міста Києва у справі № 910/14284/23 задовольнив позов ТОВ «Атлант Рент» та визнав недійсним одностороннє розірвання договору управління готелем «Металург».

Договір управління фактично мав завершуватись 11 червня 2024 року (зокрема до цієї дати діяв акт прийому-передачі), після цього ТОВ «Атлант Рент» перестає бути управителем²⁵. З моменту рішення суду і аж до завершення договору актив не було повернуто в управління ТОВ «Атлант Рент». Ми не підтримуємо такі дії АРМА, оскільки рішення суду мало б бути виконано.

29.01.2024 року АРМА (ще до рішення суду) розмістила оголошення про проведення попередніх консультацій та аналізу ринку для підготовки тендерної документації щодо проведення конкурсу з відбору управителя цим активом²⁶.

27.09.2024 року на платформі Prozorro оприлюднено оголошення про проведення перших відкритих торгів із закупівлі послуги з управління активами готельного комплексу «Металург»²⁷:

- Очікувана вартість предмета закупівлі - 300000 грн.
- Гарантійний платіж - 228 699,45 грн²⁸.

Перші торги не відбулися через відсутність пропозицій.

21.02.2025 року на платформі Prozorro оприлюднено оголошення про проведення других відкритих торгів із закупівлі послуги з управління активами готельного комплексу «Металург»²⁹:

- Очікувана вартість предмета закупівлі - 300000 грн.
- Сума щомісячних мінімальних очікуваних доходів від управління активів не зазначена³⁰.

Другі торги також не відбулися через відсутність пропозицій.

11.03.2025 року на платформі Prozorro оприлюднено оголошення про проведення третіх відкритих торгів із закупівлі послуги з управління активами готельного комплексу «Металург»³¹:

- Очікувана вартість предмета закупівлі - 300000 грн.

²⁵ <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/118034432/>

²⁶ <https://surl.li/khfxnn>

²⁷ <https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2024-09-27-011004-a>

²⁸ <https://surl.li/hnqlrz>

²⁹ <https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2025-02-21-001260-a>

³⁰ <https://surl.li/eqqvtr>

³¹ <https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2025-03-11-009117-a>

- Сума щомісячних мінімальних очікуваних доходів від управління активів - 205 829,50 грн³².

Треті торги також не відбулися через відсутність пропозицій.

23.04.2025 року на платформі Prozorro оприлюднено оголошення про проведення вже четвертих відкритих торгів із закупівлі послуги з управління активами готельного комплексу «Металург»³³.

- Очікувана вартість предмета закупівлі - 300000 грн.
- Сума щомісячних мінімальних очікуваних доходів від управління активів - 182 959, 55 грн³⁴.

Четверті торги так само не відбулись через відсутність пропозицій.

З огляду на строки та кількість конкурсів, реалізація активу стане більш економічно доцільною, ніж передача в управління. Такі зміни потребують внесення змін до Закону. В частині нерухомості, яка належить громадянам РФ, Президентом України подано законопроект №13268.

Попри те, що об'єкт мав управителя у вигляді ТОВ «Атлант Рент», власником якого є Константин Жеваго, якого за запитом українських правоохоронців було затримано у Франції, через підозри в кримінальних правопорушеннях³⁵, є підстави вважати, що економічна доцільність управління активом вступає у дисонанс з недобросовісністю управителя. Адже з попередніх договорів випливає, що управління елітною нерухомістю, вартість якої становить понад 330 мільйонів гривень, котрими управляла зазначена ТОВ, приносило державі дохід трохи більше, ніж 100 тис. грн³⁶.

3. Підстави для арешту активу та його передачі АРМА

Підставою арешту та передачі активу стала ухвала Печерського районного суду м. Києва від 30.10.2020 року у справі №757/47224/20-к. Текст ухвали про арешт і передачу цього майна в управління до АРМА є прихованими в ЄДРСР. Інформацію про арешт та його передачу ми знаємо з тексту оголошення про оголошення попередніх ринкових консультацій щодо активу на офіційному сайті АРМА³⁷.

³² <https://surl.gd/hwphat>

³³ <https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2025-04-23-003815-a>

³⁴ <https://surl.li/wzysjn>

³⁵ <https://surl.li/wgqzgr>

³⁶ <https://surl.li/tgitwj>

³⁷ <https://surl.li/knhzbb>

III. Адміністративний будинок в м. Хмельницький, вул.Прибузька 6

Резюме

3 вересня 2024 року здійснюється пошук тимчасового управителя адміністративного будинку в м. Хмельницький. Протягом восьми місяців на Prozorro було оголошено чотири тендери, однак жоден з них не відбувся через відсутність пропозицій.

Серед потенційних причин такого результату - завищений очікуваний рівень доходів для держави (168 тис. грн щомісячно без ПДВ), а також відсутність конкретики у новій тендерній документації, де вже не зазначено мінімальний обсяг гарантійного платежу.

Якщо останній конкурс також завершиться безрезультатно, доцільно розглянути альтернативний підхід управління активом - ініціювати його реалізацію.

Виявлені проблеми станом на 05.06.2025:

- **Неуспішні торги з передачі в управління та відсутність попиту на актив.**
- **Сума щомісячних мінімальних очікуваних доходів від управління активу у проєкті договору останніх торгів зросла, хоча мала зменшитися при повторному оголошенні конкурсу.**

1. Загальна інформація про актив

Адміністративний будинок, загальною площею 962,4 кв.м., розташований в м.Хмельницький, вул. Прибузька, 6. Власником активу є ПрАТ «Хмельницьктурист».

Оголошення про оцінку активу розміщувалося на сайті АРМА п'ять разів. 27.02.2024 року АРМА оголосило останній конкурс з відбору суб'єктів оціночної діяльності³⁸. Переможця обрали 25.03.2024 року, ним стало ПП «ЕКСПЕРТ-АНАЛІТИК»³⁹. Договір із суб'єктом оціночної діяльності був укладений 10.04.2024 року⁴⁰.

Згідно зі Звітом про оцінку майна ПП «ЕКСПЕРТ-АНАЛІТИК», станом на 01.04.2024 року ринкова вартість активу становить 16 820 000,00 грн без ПДВ, що підтверджується рецензуванням Звіту про оцінку майна від 28.05.2024 року.

2. Актуальний стан

07.12.2023 року АРМА розмістила оголошення про проведення попередніх консультацій та аналізу ринку для підготовки тендерної документації щодо проведення конкурсу з відбору управителя цим активом⁴¹.

³⁸ <https://surl.li/lywxgs>

³⁹ <https://arma.gov.ua/files/general/2024/03/26/20240326163317-63.pdf>

⁴⁰ <https://surl.li/uoujfk>

⁴¹ <https://surl.li/scbuti>

27.09.2024 року на платформі Prozorro оприлюднено оголошення про проведення перших відкритих торгів із закупівлі послуги з управління адміністративним будинком в м.Хмельницький⁴²:

- Очікувана вартість предмета закупівлі - 300000 грн.
- Гарантійний платіж - 168 200,00 грн⁴³.

Перші торги не відбулися через відсутність пропозицій.

20.02.2025 року на платформі Prozorro оприлюднено оголошення про проведення других відкритих торгів із закупівлі послуги з управління адміністративним будинком в м.Хмельницький⁴⁴:

- Очікувана вартість предмета закупівлі - 300000 грн.
- Сума щомісячних мінімальних очікуваних доходів від управління активів не зазначена⁴⁵.

Другі торги також не відбулися через відсутність пропозицій.

11.03.2025 року на платформі Prozorro оприлюднено оголошення про проведення третіх відкритих торгів із закупівлі послуги з управління адміністративним будинком в м.Хмельницький⁴⁶:

- Очікувана вартість предмета закупівлі - 300000 грн.
- Сума щомісячних мінімальних очікуваних доходів від управління активів - 105 966, 00 грн⁴⁷.

Треті торги також не відбулися через відсутність пропозицій.

23.04.2025 року на платформі Prozorro оприлюднено оголошення про проведення вже четвертих відкритих торгів із закупівлі послуги з управління адміністративним будинком в м.Хмельницький⁴⁸:

- Очікувана вартість предмета закупівлі - 300000 грн.
- Сума щомісячних мінімальних очікуваних доходів від управління активів - 134 560, 00 грн⁴⁹.

Четверті торги так само не відбулись через відсутність пропозицій.

З огляду на кількість невдалих тендерів, реалізація активу стане більш економічно доцільною, ніж передача в управління.

⁴² <https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2024-09-27-010560-a>

⁴³ <https://surl.li/arufzc>

⁴⁴ <https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2025-02-20-008017-a>

⁴⁵ <https://surl.li/dfdhr>

⁴⁶ <https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2025-03-11-009441-a>

⁴⁷ <https://surl.li/nbvnm>

⁴⁸ <https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2025-04-23-004656-a>

⁴⁹ <https://surl.li/ffztge>

3. Підстави для арешту активу та його передачі АРМА

Головним слідчим управлінням Державного бюро розслідувань проводиться досудове розслідування у кримінальному провадженні № 62019100000001170 від 20.08.2019 за підозрою у вчиненні кримінального правопорушення, передбаченого ч. 5 ст. 191 КК України та за ознаками кримінальних правопорушень, передбачених ч. 1 ст. 15, ч. 5 ст. 191, ч. 2 ст. 364, ч. 2 ст. 366, ч. 2 ст. 367, ч. 5 ст. 191 КК України.

03.04.2023 року ухвалою слідчого судді Печерського районного суду м. Києва актив було арештовано із заборобою відчуження, розпорядження та користування та передано в управління АРМА з метою забезпечення його збереження та збереження його економічної вартості⁵⁰.

⁵⁰ <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110077431>

IV. Нерухомість в м.Херсон - нежитлове приміщення і 52/100 частки права власності на квартиру, розташовану за адресою: м.Херсон, вул. Ярослава Мудрого, буд. 38

Резюме

3 січня 2025 року проводяться спроби передати в управління нежитлове приміщення та частку квартири в м. Херсон. АРМА організувало чотири тендери на Prozorro, однак жоден не відбувся через відсутність учасників.

Серед ключових проблем - відсутність у проєктах договорів точного мінімального гарантійного платежу, що створює невизначеність для потенційних управителів. Крім того, невисока вартість активу ймовірно знижує комерційну привабливість об'єкта.

Якщо й черговий конкурс завершиться безрезультатно, доцільно ініціювати зміну моделі управління з активного управління на реалізацію.

Виявлені проблеми станом на 05.06.2025

- **Неуспішні торги з передачі в управління та відсутність попиту на актив.**
- **Специфіка активу у вигляді частки права власності на квартиру ускладнює процедуру відбору управителя через практичну неможливість управління цим майном.**

1. Загальна інформація про актив

Арештований та переданий для управління в АРМА актив складається з:

- вбудованих нежитлових приміщень, загальною площею 318,3 кв.м., що розташовані за адресою: м. Херсон, вул. Ярослава Мудрого, які належать юридичній особі, вартість яких, відповідно до договору купівлі-продажу від 16.04.2020 складає 1 312 053 гривень;
- 52/100 частки права власності на квартиру, розташовану за адресою: м. Херсон, вул. Ярослава Мудрого, буд. 38. вартість якого, відповідно до договору дарування складає 461 140 гривень⁵¹.

Власником активу є ТОВ «ПРАИД ХЕРСОН».

АРМА тричі оголошувало конкурс про відбір суб'єкта оціночної діяльності на актив. Першого разу від 22.02.2024 року⁵². Вдруге від 08.07.2024 року⁵³ та останнього разу 09.08.2024 року⁵⁴. 25.03.2024 року було обрано переможця - ПП «Бізнес-Консалтинг»⁵⁵.

Згідно зі Звітом про оцінку майна від 14.11.2024 року, складеного ПП «Бізнес-Консалтинг», ринкова вартість Активів станом на 01.09.2024 року становить 2 565 360,00 грн без ПДВ, що підтверджується рецензуванням Звіту про оцінку майна від 20.11.2024 року.

⁵¹ <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97017924>

⁵² <https://surl.li/sewktu>

⁵³ <https://surl.li/brvpzs>

⁵⁴ <https://surl.li/wzngqc>

⁵⁵ <https://arma.gov.ua/files/general/2024/03/26/20240326163317-63.pdf>

2. Актуальний стан

22.02.2024 року АРМА розмістила оголошення про проведення попередніх консультацій та аналізу ринку для підготовки тендерної документації щодо проведення конкурсу з відбору управителя цим активом⁵⁶.

31.01.2025 року на платформі Prozorro оприлюднено оголошення про проведення перших відкритих торгів із закупівлі послуги з управління активами за адресою м.Херсон, вул. Ярослава Мудрого⁵⁷:

- Очікувана вартість предмета закупівлі - 300000 грн.
- Гарантійний платіж - 39 930,48 грн⁵⁸.

Перші торги не відбулися через відсутність пропозицій.

25.02.2025 року на платформі Prozorro оприлюднено оголошення про проведення других відкритих торгів із закупівлі послуги з управління активами за адресою м.Херсон, вул. Ярослава Мудрого⁵⁹:

- Очікувана вартість предмета закупівлі - 300000 грн.
- Сума щомісячних мінімальних очікуваних доходів від управління активів - 39 930,48 грн⁶⁰.

Другі торги також не відбулися через відсутність пропозицій.

20.03.2025 року на платформі Prozorro оприлюднено оголошення про проведення третіх відкритих торгів із закупівлі послуги з управління активами за адресою м.Херсон, вул. Ярослава Мудрого⁶¹:

- Очікувана вартість предмета закупівлі - 300000 грн.
- Сума щомісячних мінімальних очікуваних доходів від управління активів - 35 937,43 грн⁶².

Треті торги також не відбулися через відсутність пропозицій.

21.04.2025 року на платформі Prozorro оприлюднено оголошення про проведення вже четвертих відкритих торгів із закупівлі послуги з управління активами за адресою м.Херсон, вул. Ярослава Мудрого⁶³:

- Очікувана вартість предмета закупівлі - 300000 грн.
- Сума щомісячних мінімальних очікуваних доходів від управління активів - 32 338,29 грн⁶⁴.

Четверті торги так само не відбулись через відсутність пропозицій.

З огляду на специфіку активу та кількість невдалих тендерів, реалізація активу стане більш економічно доцільною, ніж передача в управління.

⁵⁶ <https://surl.li/nllloc>

⁵⁷ <https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2025-01-31-014207-a>

⁵⁸ <https://surl.li/sjrxqr>

⁵⁹ <https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2025-02-25-007553-a>

⁶⁰ <https://surl.li/gnjxgo>

⁶¹ <https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2025-03-20-014030-a>

⁶² <https://surl.li/mwpfei>

⁶³ <https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2025-04-21-006848-a>

⁶⁴ <https://surl.li/hnwovh>

3. Підстави для арешту активу та його передачі АРМА

Розслідування здійснюється органами поліції у межах кримінального провадження №12020230040001437, відкритого за фактом шахрайського заволодіння нерухомим майном у місті Херсон.

З матеріалів справи вбачається, що особа, яка виступала покупцем, діючи умисно, ввела потерпілого в оману щодо сплати коштів, умов оформлення угод та, за сприяння нотаріуса, до підписання офіційних документів і без фактичного розрахунку, забезпечила реєстрацію права власності на себе. Після чого зникла, не виконавши обіцяних зобов'язань.

20.10.2020 року слідчий суддя Херсонського міського суду Херсонської області наклав арешт на актив із заборонаю користуватися та розпоряджатися вказаним майном⁶⁵.

17.05.2021 року ухвалою слідчого судді Херсонського міського суду Херсонської області актив був переданий в АРМА для подальшого управління відповідно до чинного законодавства⁶⁶.

⁶⁵ <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92343048>

⁶⁶ <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97017924>

V. Нерухоме майно в м. Київ

Резюме

Арештований та переданий в управління АРМА актив, що складається з шести об'єктів нерухомості в місті Києві (загальна оціночна вартість - 148,6 млн грн без ПДВ), належить ТОВ «Інвестиційна компанія «Спорт-Тур» і є предметом кримінального провадження щодо незаконного виведення земель із державної власності. Актив був переданий АРМА ухвалою суду від 01.04.2022 року для збереження економічної вартості, оцінку провело ПП «БІЗНЕС КОНСАЛТИНГ» після першого ж конкурсу.

Водночас усі п'ять відкритих торгів на Prozorro щодо відбору управителя для цього активу (від січня до травня 2025 року) завершилися безрезультатно через відсутність учасників. Попри поступове зниження вимог до щомісячного доходу від управління (з 209 тис. грн до 169 тис. грн), ринок не виявив інтересу до участі. Це свідчить про об'єктивні труднощі у залученні управителя та вимагає перегляду стратегії - зокрема, розгляду варіанту реалізації активу як більш економічно доцільного.

Виявлені проблеми станом на 05.06.2025:

- **Неуспішні торги з передачі в управління та відсутність попиту на актив.**

1. Загальна інформація про актив

Арештований та переданий для управління в АРМА актив складається з:

- квартири, загальною площею 98,7 кв.м, за адресою м. Київ, проспект Маяковського Володимира, будинок 1-В, квартира 55;
- нежитлового будинку, загальною площею 877,9 кв.м, за адресою: м. Київ, вулиця Тургенєвська, будинок 27 літ. Б, знаходиться на земельній ділянці площею 784 кв.м., кадастровий номер 8000000000:91:178:0062;
- житлового будинку, загальною площею 731,6 кв.м., за адресою: м. Київ, Оболонська набережна, будинок 57, знаходиться на земельній ділянці з кадастровим номером: 8000000000:78:094:0100;
- земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:78:094:0100, площею (га): 0.0775, за адресою: м. Київ, Оболонська набережна, будинок 57;
- квартири, загальною площею: 51,2 кв.м., за адресою: м. Київ, проспект Героїв Сталінграда, будинок 48, квартира 7;
- квартири, загальною площею 69,1 кв.м., за адресою: м. Київ, вул. Автозаводська, будинок 99/4, квартира 43.

Активи на праві приватної власності належать ТОВ «Інвестиційна компанія «Спорт-Тур».

З пошуком суб'єкта оціночної діяльності для цього активу у АРМА також не виникло проблем. АРМА відібрало оцінювача після першого оголошення. 16.08.2024 року АРМА розмістило оголошення про конкурс з відбору суб'єктів

оціночної діяльності⁶⁷. 16.09.2024 року вже було обрано переможця - ПП «БІЗНЕС КОНСАЛТИНГ»⁶⁸.

Згідно зі Звітом про оцінку майна від 12.11.2024 року ринкова вартість активів станом на 01.09.2024 року становить 148 625 290,00 грн без ПДВ, що підтверджується рецензуванням Звіту про оцінку майна від 19.11.2024 року⁶⁹.

2. Актуальний стан

16.08.2024 року АРМА розмістила оголошення про проведення попередніх консультацій та аналізу ринку для підготовки тендерної документації щодо проведення конкурсу з відбору управителя цим активом⁷⁰.

13.01.2025 року на платформі Prozorro оприлюднено оголошення про проведення перших відкритих торгів із закупівлі послуги з управління шістьма об'єктами нерухомості в м.Київ⁷¹:

- Очікувана вартість предмета закупівлі - 300000 грн.
- Гарантійний платіж - 209 445,27 грн⁷².

Перші торги не відбулися через відсутність пропозицій.

25.02.2025 року на платформі Prozorro оприлюднено оголошення про проведення других відкритих торгів із закупівлі послуги з управління шістьма об'єктами нерухомості в м.Київ⁷³:

- Очікувана вартість предмета закупівлі - 300000 грн.
- Сума щомісячних мінімальних очікуваних доходів від управління активів - 209 445,27 грн⁷⁴.

Другі торги також не відбулися через відсутність пропозицій.

20.03.2025 року на платформі Prozorro оприлюднено оголошення про проведення третіх відкритих торгів із закупівлі послуги з управління шістьма об'єктами нерухомості в м.Київ⁷⁵:

- Очікувана вартість предмета закупівлі - 300000 грн.
- Сума щомісячних мінімальних очікуваних доходів від управління активів - 188 500,74 грн⁷⁶.

Треті торги також не відбулися через відсутність пропозицій.

24.04.2025 року на платформі Prozorro оприлюднено оголошення про проведення четвертих відкритих торгів із закупівлі послуги з управління шістьма об'єктами нерухомості в м.Київ⁷⁷:

⁶⁷ <https://surl.li/xhijou>

⁶⁸ <https://arma.gov.ua/files/general/2024/09/16/20240916143248-73.pdf>

⁶⁹ <https://surl.li/ljjcsh>

⁷⁰ <https://surl.lu/nsjaln>

⁷¹ <https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2025-01-13-007963-a>

⁷² <https://surl.lu/mgxboh>

⁷³ <https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2025-02-25-009712-a>

⁷⁴ <https://surl.li/jucqmn>

⁷⁵ <https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2025-03-20-014157-a>

⁷⁶ <https://surl.lu/mnemwv>

⁷⁷ <https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2025-04-24-008780-a>

- Очікувана вартість предмета закупівлі - 300000 грн.
- Сума щомісячних мінімальних очікуваних доходів від управління активів - 169 650,64 грн⁷⁸.

Четверті торги так само не відбулись через відсутність пропозицій.

12.05.2025 року на платформі Prozorro оприлюднено оголошення про проведення вже п'ятих відкритих торгів із закупівлі послуги з управління шістьма об'єктами нерухомості в м.Київ⁷⁹:

- Очікувана вартість предмета закупівлі - 300000 грн.
- Сума щомісячних мінімальних очікуваних доходів від управління активів - 169 650,66 грн⁸⁰.

П'яті торги так само не відбулись через відсутність пропозицій.

З огляду на специфіку активу та кількість невдалих тендерів, реалізація активу стане більш економічно доцільною, ніж передача в управління.

3. Підстави для арешту активу та його передачі АРМА

Головним слідчим управлінням Національної поліції України за процесуального керівництва прокурорів Офісу Генерального прокурора здійснюється досудове розслідування у кримінальному провадженні № 12021070000000095, внесеному до ЄРДР 10.03.2021 за ознаками кримінальних правопорушень, передбачених ч. 2 ст. 364, ч. 3 ст. 191 КК України.

В ході досудового розслідування встановлено, що невстановлені посадові особи Воловецької РДА, за попередньою змовою групою осіб, незаконно надали в приватну власність ТОВ «Інвестиційна компанія «Спорт-Тур» земельні ділянки, що перебували у їх віданні, вивівши з державної власності, чим спричинили збиток Державі. Ухвала про арешт активів відсутня у публічному доступі в ЄДРСР.

01.04.2022 року ухвалою слідчого судді Печерського районного суду м. Києва активи були передані в управління АРМА з метою забезпечення їх збереження та збереження їх економічної вартості⁸¹.

⁷⁸ <https://surli.cc/hvjgol>

⁷⁹ <https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2025-05-12-013432-a>

⁸⁰ <https://surli.li/uuarch>

⁸¹ <https://reyestr.court.gov.ua/Review/103882351>

VI. 96 земельних ділянок у Чернігівській області

Резюме

У Чернігівській області арештовано 96 земельних ділянок загальною площею 101,4 га, призначених для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Згідно з ухвалами Печерського районного суду м. Києва, ділянки передано в управління АРМА. У березні 2024 року розпочато процес підготовки до управління активом: проведено оцінку вартості майна, однак конкурс на відбір управителя, оголошений у жовтні 2024 року, не відбувся через відсутність пропозицій.

Станом на травень 2025 року АРМА оголосила повторні ринкові консультації для з'ясування доцільних підходів до управління активом. Нових тендерів поки що не оголошено. Це свідчить про складнощі із залученням зацікавлених суб'єктів до управління арештованими сільськогосподарськими землями та необхідність додаткової роботи для формування привабливих умов участі у конкурсі.

Виявлені проблеми станом на 05.06.2025

- **Неуспішні торги з передачі в управління та відсутність попиту на актив.**
- **Неефективність попередніх консультацій (оголошувались тричі) та аналізу ринку для підготовки тендерної документації щодо проведення конкурсу з відбору управителя цим активом.**

1. Загальна інформація про актив

В Чернігівській області, Чернігівському районі, с/ради. Іванівська, було арештовано 96 земельних ділянок, загальною площею 101,4 га. Цільове призначення земельних ділянок «Ведення товарного сільськогосподарського виробництва»⁸².

З пошуком суб'єкта оціночної діяльності для цього активу у АРМА не виникло проблем. Цей кейс є одним з небагатьох, де оцінювач знайшовся після першого оголошення. 19.03.2024 року АРМА розмістило оголошення про конкурс з відбору суб'єктів оціночної діяльності⁸³. 10.04.2024 року вже було обрано переможця - ТОВ «НЕЗАЛЕЖНА ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА «ЕКСПЕРТ»⁸⁴.

Згідно зі Звітом про оцінку майна, станом на 01.04.2024 року ринкова вартість активів, становить 4 880 200,00 грн без ПДВ, що підтверджується рецензією на Звіт про оцінку майна від 16.08.2024 року⁸⁵.

2. Актуальний стан

19.03.2024 року АРМА розмістила оголошення про проведення попередніх консультацій та аналізу ринку для підготовки тендерної документації щодо проведення конкурсу з відбору управителя цим активом⁸⁶.

⁸² https://arma.gov.ua/asset_management/view/poshuk-upravatelya-96-zemelnih-dilyanok-zagalnoyu-ploscheyu-ga---1014-za-adresoyu-chernigivska-obl-chernigivskiy-r-n-srada-ivanivska

⁸³ <https://surl.li/qxlahl>

⁸⁴ <https://arma.gov.ua/files/general/2024/04/10/20240410111118-31.pdf>

⁸⁵ <https://surl.li/gbikky>

⁸⁶ <https://surl.li/cpmwgd>

30.10.2024 року на платформі Prozorro оприлюднено оголошення про проведення перших відкритих торгів із закупівлі послуги з управління 96 земельними ділянками у Чернігівській області⁸⁷:

- Очікувана вартість предмета закупівлі - 300000 грн.
- Гарантійний платіж - 48 802,00 грн⁸⁸.

Перші торги не відбулися через відсутність пропозицій.

23.12.2024 року⁸⁹ та 05.05.2025 року⁹⁰ АРМА розміщувала повторні оголошення про проведення попередніх ринкових консультацій в межах конкурсного відбору управителів активом.

3. Підстави для арешту активу та його передачі АРМА

Ухвалами слідчого судді Печерського районного суду м. Києва від 22.12.2021 у справі №757/67342/21-к, у провадженні №1-кс-57212/21 ці ділянки було передано в управління до АРМА⁹¹. Тексти рішень ухвал про арешт і передачу цього майна в управління до АРМА є прихованими в ЄДРСР. Інформацію про арешт та його передачу ми знаємо з тексту оголошення про відбір управителя на офіційному сайті АРМА.

⁸⁷ <https://prozorro.gov.ua/tender/UA-2024-10-30-008091-a>

⁸⁸ <https://surl.li/gbikky>

⁸⁹ <https://surl.li/gbqoui>

⁹⁰ <https://surl.li/bdfdsi>

⁹¹ <https://surl.li/zehhye>