



**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) 278-00-83, тел.: (044) 290-08-21

E-mail: info@arma.gov.ua, сайт: www.arma.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 41037901

від _____ № _____ На № _____ від _____

Юрченко Алісі Олександрівні



bihus

Національним агентством України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів (далі – АРМА) розглянуто лист від 05.11.2019 вих. № б/н [далі - Лист] та повідомляється.

Зверненням прокурора Генеральної прокуратури України направлено на адресу АРМА ухвалу Печерського районного суду міста Києва від 05.10.2018 у справі № 757/47229/18-к (далі – Ухвала), відповідно до якої передано в управління нерухоме майно, а саме майновий комплекс, що знаходиться за адресою: Миколаївська область, Братський район, смт Братське, вул. Промислова, 4 (далі – Активи, Майновий комплекс).

Згідно з приписами пунктів 1, 2, 4, 6, 8 частини першої статті 9 Закону України «Про Національне агентство України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів» (далі – Закон) Агентство з розшуку та менеджменту активів виконує функції, зокрема, щодо: управління активами; підготовки пропозицій щодо формування та реалізації державної політики у сфері управління активами; організації здійснення заходів, пов'язаних з управлінням активами; здійснення співробітництва з органами іноземних держав, до компетенції яких належать питання управління активами; надання роз'яснень, методичної та консультаційної допомоги з питань, пов'язаних з управлінням активами.

У відповідності до статті 21 Закону управління рухомим та нерухомим майном, цінними паперами, майновими та іншими правами здійснюється Агентством з розшуку та менеджменту активів шляхом реалізації відповідних активів або передачі їх в управління. Так, для виявлення можливості управління Активами на вищезазначених засадах Агентство з розшуку та менеджменту активів здійснило наступні заходи: аналіз Ухвали та інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; визначення загальних відомостей про Активи; аналіз належності Активів до видів майна, визначених у Примірному

011337

переліку майна, в тому числі у вигляді предметів чи великих партій товарів, зберігання якого через громіздкість або з інших причин неможливе без зайвих труднощів, або витрати на забезпечення спеціальних умов зберігання якого чи управління яким співмірні з його вартістю, або яке швидко втрачає свою вартість, а також майна у вигляді товарів або продукції, що піддаються швидкому псуванню, що підлягає реалізації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.09.2017 № 685 (далі – Примірний перелік).

За результатом аналізу інформації, отриманої з відкритих джерел, вбачається, що передані Агентству з розшуку та менеджменту активів в управління Активи є майновим комплексом, розташованим на земельних ділянках на праві довгострокової оренди, до складу якого входять об'єкти нерухомості, а саме, комплекс будівель та споруд, на базі яких наявна можливість впровадити окрему діяльність, у тому числі, налагодити певне виробництво із завершеним циклом.

Враховуючи викладене, Активи є потенційно придатними для управління відповідно до частин другої та третьої статті 21 Закону шляхом передачі їх в управління на підставі договору, укладеного відповідно до глави 70 Цивільного кодексу України з урахуванням особливостей, визначених Законом.

Так, наказом АРМА від 07.02.2019 № 18 встановлено, що Активи не належать до видів майна, визначених у Примірному переліку, Управлінню з питань управління активами доручено забезпечити здійснення заходів, пов'язаних з передачею Активів в управління визначеній за результатами конкурсу особі у порядку, встановленому законодавством про публічні закупівлі.

Відповідно до частини першої статті 21 Закону, управління нерухомим майном здійснюється Агентством з розшуку та менеджменту активів шляхом реалізації відповідних активів або передачі їх в управління.

Зважаючи на ту обставину, що Активи є виключно об'єктами нерухомості, придатними для ведення різної господарської діяльності, Управлінням з питань управління активами з метою організації відбору управителя Активами було запропоновано тендерному комітету АРМА обирати управителя з Переліку осіб, які можуть надавати послуги управління арештованими активами (далі – Перелік) у формі нерухомості. З огляду на це було направлено листи до шести осіб з Переліку з пропозицією висловити у термін до 18.02.2019 у письмовому вигляді, чи зацікавлені вони управляти Активами на визначених Законом засадах, шляхом передачі їх Агентством з розшуку та менеджменту активів в управління за договором управителю, та у разі такої зацікавленості надати у письмовому вигляді програму управління такими Активами: перелік заходів з управління Активами, які компанія пропонує (вважає за необхідне) здійснювати, у тому числі, перелік заходів з технічного обслуговування, що мають забезпечити збереження та збільшення вартості цих Активів; перелік видів та очікуваний щомісячний розмір можливих

доходів від управління Активами, які компанія пропонує (вважає за можливе) отримувати; перелік видів та очікуваний щомісячний розмір витрат, які, на думку компанії, можуть виникати в ході управління Активами, та які мають бути відшкодовані шляхом відповідних відрахувань з доходів, отриманих від управління; очікуваний щомісячний розмір плати (винагороди), який компанія вважає прийнятним (справедливим) за здійснення управління Активами (розмір плати (винагороди) має бути виражений у відсотках від суми доходу, отриманого від використання Активів).

На адресу Агентства з розшуку та менеджменту активів станом на 18.02.2019 надійшли заяви, відомості, інформація та документи для участі у конкурсі на управління Активами від наступних юридичних осіб, інформація про що наведена нижче:

№ з/п	Назва компанії	Код ЄДРПОУ	Лист АРМА	Відповідь компанії	
				Реквізити листа	Стислий зміст
1	ТОВ «ДІ СІ ЕЙЧ ІНФРАСТРАКЧЕ ЕНД РІЕЛ ІСТЕЙТ»	38736738	№ 473/6.1-33-19/6 від 07.02.2019	Відповідь не отримано	-
2	ТОВ «ОХОРОННА АГЕНЦІЯ «ТИТАН БЕЗПЕКА»	36134057	№ 722/6.1-33-19/6 від 18.02.2019	Вх. №573/33-19 від 20.02.2019	Про надання програми управління
3	ТОВ «ГАГАРІН-СЕРВІС.»	41541896	№ 475/6.1-33-19/6 від 07.02.2019	Вх. № 549/33-19 від 19.02.2019	Про відсутність зацікавленості
4	ТОВ «ПЕЛУЧО»	41358430	№ 476/6.1-33-19/6 від 07.02.2019	Відповідь не отримано	-
5	ТОВ «АЙ ЕНД Ю ГРУП ЮКРЕЙН»	42266497	№ 477/6.1-33-19/6 від 07.02.2019	Відповідь не отримано	-
6	ТОВ «ІНТЕР.ОІЛ.»	36374013	№ 478/6.1-33-19/6 від 07.02.2019	Вх. № 468/33-19 від 13.02.19	Про надання програми управління

Так, лише двоє із зазначених вище товариств (ТОВ «ІНТЕР.ОІЛ.», ТОВ «ОХОРОННА АГЕНЦІЯ «ТИТАН БЕЗПЕКА») висловили зацікавленість у співпраці щодо управління Активами та надали відповідні документи та програми управління Активами.

Здійснивши аналіз програм управління Активами двох потенційних управителів, Тендерним комітетом вирішено обрати ТОВ «ІНТЕР.ОІЛ.» управителем для управління Активами переданими АРМА на підставі ухвали слідчого судді Печерського районного суду м. Києва від 05.10.2018 у справі № 757/47229/18-к.

Копія протоколу № 24 від 21 лютого 2019 року засідання Тендерного комітету АРМА додається.

Станом на 05.11.2019 управителем Активами є ТОВ «ІНТЕР.ОІЛ.».

Акт прийому-передачі Активів від органів прокуратури до АРМА не складався, однак, фактичне прийняття активів в управління АРМА відбулось.

В порядку інформування з приводу процедури приймання-передачі майна в управління слід зазначити таке.

Відповідно до підпункту 14 пункту 4 Положення про АРМА, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 11.07.2018 № 613, АРМА відповідно до покладених на нього завдань: здійснює заходи, пов'язані з фактичним прийняттям активів в управління за зверненням прокурора або слідчого за вказівкою прокурора, приймає від прокурора активи згідно з актами приймання-передачі, передає за договором управління активи управителеві в управління згідно з актами приймання-передачі.

Таким чином, за наявності відповідних прав управління на підставі рішення слідчого судді, суду та звернення прокурора, АРМА уповноважене на фактичне прийняття активів в управління, в першу чергу, на підставі акту приймання-передачі з прокурором.

Відповідні акти фіксують момент переходу від органів прокуратури до АРМА та від АРМА до управителя ризиків втрати та/або пошкодження арештованого майна у часі.

Акт приймання-передачі від органів прокуратури до АРМА не призводить до виникнення у АРМА додаткових прав, натомість, такий документ засвідчує фактичну можливість здійснення АРМА комплексу прав з управління в натурі.

Зазвичай, приймання-передача активів від органів прокуратури до АРМА оформлюються відповідними актами. Такий акт слугує доказом, що АРМА справді отримала доступ до арештованого майна і ризику його втрати/пошкодження перейшли від органу прокуратури до АРМА.

Водночас, в умовах відсутності перешкод у доступі до арештованого майна, відповідності останнього відомостям у відповідній ухвалі, можливості фіксації фактичного прийняття майна в управління та моменту у часі такого прийняття, можливості фіксації цих обставин саме актом прийому-передачі майна від прокурора до АРМА, зазначені у цьому абзаці факти можуть бути підтверджені іншим чином.

З огляду на відсутність перешкод у доступі до Активів, відповідності останніх відомостям у відповідній ухвалі слідчого судді, можливості фактичного здійснення належних АРМА прав управління Активами в натурі, неприбуття відповідного прокурора для оформлення акту прийому-передачі в обумовлені місце і час, наявності уповноважених представників управителя Активами, уповноваженим представником АРМА було оформлено акт прийому-передачі Активів від АРМА до управителя. Останній, в свою чергу, свідчить про наявність доступу АРМА до переданих управителю Активів станом на момент їх передачі,

можливість АРМА здійснювати свої права з передачі таких Активів управителю в натурі, тобто, засвідчує фактичне прийняття АРМА активів в управління.

Станом на дату складення цього листа АРМА не одержувало від відповідного органу прокуратури та органу досудового розслідування жодних заперечень до процедури фактичного прийняття активів в управління АРМА.

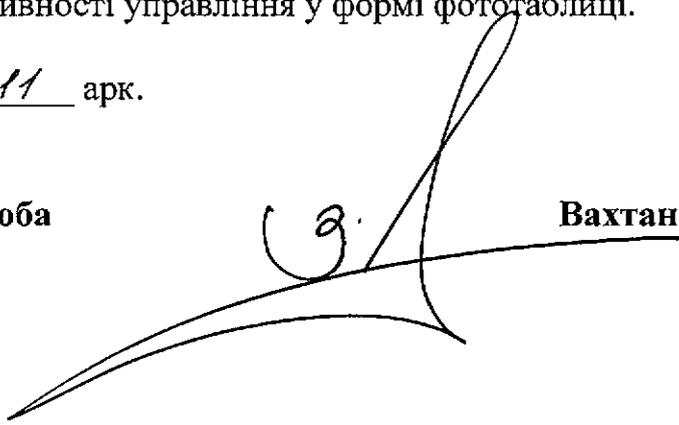
Зрештою, варто зазначити, що за результатами моніторингу ефективності управління Активами, управління останніми є належним. Як свідчать довідки про результати здійснення контролю ефективності управління Активами, схоронність Активів як нерухомого майна забезпечена, укладено відповідні договори страхування, в межах приміщень нерухомого майна Активів за рахунок управителя відновлено виробниче обладнання, отримано необхідні дозвільні документи, запущено виробництво продукту харчування, укладено всі необхідні договори для забезпечення функціонування Активів як виробничого майнового комплексу, а також договори щодо закупівлі сировини та реалізації продукції, налагоджено збут останньої.

Таким чином, управління Активами наразі відповідає основній вимозі Закону до такого роду діяльності – збереження арештованих активів та їх вартості, а також збільшення останньої, оскільки в поточному стані (складова діючого виробництва харчової продукції) Активи мають вищу економічну вартість, порівняно з їх станом на момент передачі в управління (нерухоме майно, в якому потенційно можливо здійснювати певну господарську діяльність).

Для підтвердження викладеного вище надаються фотографії Активів станом на момент їх передачі в управління та станом на дату останнього моніторингу ефективності управління у формі фототаблиці.

Додатки на 11 арк.

Уповноважена особа



Вахтанг БОЧОРШВІЛІ

ПРОТОКОЛ № 24

засідання Тендерного комітету

Національного агентства України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів

м. Київ

від 21 лютого 2019 року

ПРИСУТНІ:

Голова Тендерного комітету: Потьомкін А.О.

Секретар Тендерного комітету: Стеценко І.В.

Члени Тендерного комітету: Різник В.С., Грибань С.О., Стрюков М.М., Садова С.В.

ПОРЯДОК ДЕННИЙ:

Відбір особи, яка надаватиме послуги управління арештованими активами, на які накладено арешт у кримінальному провадженні від 14.01.2017 № 12017150170000012.

СЛУХАЛИ:

Начальник Управління менеджменту активів Різника В.С., який повідомив, що за зверненням прокурора відділу процесуального керівництва досудовим розслідуванням і підтримання державного обвинувачення Генеральної прокуратури України Грицяя Ю.І. від 08.10.2018 № 04/214-408-17 (далі – Звернення) направлено Агентству з розшуку та менеджменту активів для виконання ухвали слідчого судді Печерського районного суду м. Києва від 05.10.2018 у справі № 757/47229/18-к (далі – Ухвала).

Зверненням повідомлено, що Генеральною прокуратурою України здійснюється процесуальне керівництво у кримінальному провадженні від 14.01.2017 № 12017150170000012 та відповідно до Ухвали Агентству з розшуку та менеджменту активів було передано в управління нерухоме майно, визнане речовим доказом у кримінальному провадженні, а саме майновий комплекс, що знаходиться за адресою: Миколаївська область, смт Братське, вул. Промислова, 4 (далі – Активи, Майновий комплекс).

Згідно з приписами пунктів 1, 2, 4, 6, 8 частини першої статті 9 Закону України «Про Національне агентство України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів» (далі – Закон) Агентство з розшуку та менеджменту активів виконує функції, зокрема, щодо: управління активами; підготовки пропозицій щодо формування та реалізації державної політики у сфері управління активами; організації здійснення заходів, пов'язаних з управлінням активами; здійснення співробітництва з органами іноземних держав, до компетенції яких належать питання управління активами; надання роз'яснень, методичної та консультаційної допомоги з питань, пов'язаних з управлінням активами.

Згідно зі статтею 21 Закону управління рухомим та нерухомим майном, цінними паперами, майновими та іншими правами здійснюється Агентством з розшуку та менеджменту активів шляхом реалізації відповідних активів або передачі їх в управління. Так. для виявлення можливості управління Активами на вищезазначених засадах Агентство з розшуку та менеджменту активів

Згідно з оригіналом

здійснило наступні заходи: аналіз Ухвали та інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; визначення загальних відомостей про Активи; аналіз належності Активів до видів майна, визначених у Примірному переліку майна, в тому числі у вигляді предметів чи великих партій товарів, зберігання якого через громіздкість або з інших причин неможливе без зайвих труднощів, або витрати на забезпечення спеціальних умов зберігання якого чи управління яким співмірні з його вартістю, або яке швидко втрачає свою вартість, а також майна у вигляді товарів або продукції, що піддаються швидкому псуванню, що підлягає реалізації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.09.2017 № 685 (далі – Примірний перелік).

Так, Ухвалою Печерського районного суду м. Києва від 30.10.2017 у справі № 757/63940/17-к на Активи накладено арешт шляхом заборони розпоряджатись ними. Відповідно до інформації, отриманої з інформаційної довідки від 22.12.2018 № 150803453 з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна (далі – Державний реєстр), 14.11.2017 зареєстровано обтяження у вигляді арешту нерухомого майна на підставі Ухвали Печерського районного суду м. Києва від 30.10.2017 у справі № 757/63940/17-к.

Відповідно до інформації в Державному реєстрі, отримано наступні відомості щодо Активу: Актив є об'єктом нерухомого майна (майновим комплексом), з реєстраційним номером 49887548214 та розташований за адресою: Миколаївська обл., Братський р-н, смт Братське, вул. Промислова, 4. Майновий комплекс розташований на двох земельних ділянках, з кадастровими номерами 4821455100:11:023:0010, 4821455100:11:026:0030, площею 4,1264 га та 1,1535 га відповідно, які належать Братській селищній раді Братського району Миколаївської області (код ЄДРПОУ 04375926) та мають цільове призначення: для розміщення та експлуатації основних, підсобних і інших допоміжних будівель і споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Відповідно до інформації в Державному реєстрі станом на 22.12.2018 право власності на зазначене нерухоме майно зареєстроване за ТОВ «НОВІ ЕНЕРГОЗБЕРІГАЮЧІ ТЕХНОЛОГІЇ» (код ЄДРПОУ 36167721) (далі – ТОВ «НЕСТ») на підставі Свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого Реєстраційною службою Братського районного управління юстиції Миколаївської області 25.04.2013 за № 2894298.

Відомості із Державного реєстру підтверджують дані Ухвали щодо права власності та адреси розташування Активів. Слід зазначити, у складі Майнового комплексу, відповідно до інформації в Державному реєстрі, виділено наступні об'єкти: адміністративний корпус, А-2, загальна площа: 310,5 кв. м; склад сировини, Б-1, загальна площа: 480,1 кв. м; пункт прийому сировини (силосний цех), б-1; склад, В-1, загальна площа: 1 219,6 кв. м; сушилка, Г-1, загальна площа: 27,4 кв. м; сушилка, Д-1, загальна площа: 26,1 кв. м; цех виготовлення рідких дріжджів (склад), Є-1, загальна площа: 125,4 кв. м; гараж, З-1, загальна площа: 24,9 кв. м; баня, И-1, загальна площа: 50,9 кв. м; сарай (майстерня), К-1, загальна площа: 13,3 кв. м; майстерня, Л-1, загальна площа: 130,5 кв. м; гараж, М-1, загальна площа: 66,6 кв. м; олійно-пресовий цех, Н'-1, загальна площа: 911,2 кв. м; контрольно-пропускний пункт, О''-2, загальна площа: 87,1 кв. м; автомобільні

згідно з оригіналом

ваги, о'-1; склад, Р-1, загальна площа: 49,2 кв. м; склад, С-1, загальна площа: 17,7 кв. м; склад, Т-1, загальна площа: 42,4 кв. м; сарай, У-1, загальна площа: 118,6 кв. м; склад, Х-1, загальна площа: 751,4 кв. м; гараж, Е-1, загальна площа: 137,4 кв. м; майстерня, Ю-1, загальна площа: 66,1 кв. м; вбиральня, Ж-1; вбиральня, Ф-1; навіс, Щ-1; трансформаторна, Я-1; огорожа, 1-9; млин, А'-2, загальна площа: 422,4 кв. м; склад, Б'-2, загальна площа: 122,7 кв. м; сарай, В'-1, загальна площа: 13,5 кв. м; операторська, Г'-1, загальна площа: 97,0 кв. м; склад, Д'-1, загальна площа: 144,1 кв. м; склад, Є'-1, загальна площа: 173,6 кв. м; склад, Ж'-1, загальна площа: 17,0 кв. м; склад, З'-1, загальна площа: 42,7 кв. м; маслоцех, І'-2, загальна площа: 248,7 кв. м; склад відходів, К'-1, загальна площа: 66,5 кв. м; котельня, Л'-1, загальна площа: 24,2 кв. м; навіс, М'-1; огорожа, 1; споруда, 2-4; замощення, І, ІІ; склад олії, 10; насосна, 11; споруда (димова труба), 12; пожежний резервуар, 13; насосна, 14; пожежний резервуар, 15; свердловина водозабірна, 16; свердловина водозабірна, 17; котельня, Р''-1, загальна площа: 230,6 кв. м; цех грануляції лушпиння, С''-1, загальна площа: 246,9 кв. м; бункер лушпиння, 18; бункер лушпиння (зберігання насіння), 19; бункер лушпиння, 20; норійна вежа, 21; сушарка, 22.

За результатом аналізу інформації, отриманої з Державного реєстру, Балансової довідки вбачається, що передані Агентству з розшуку та менеджменту активів в управління Активи є майновим комплексом, розташованим на земельних ділянках на праві довгострокової оренди, до складу якого входять об'єкти нерухомості, а саме, комплекс будівель та споруд, на базі яких наявна можливість впровадити окрему діяльність, у тому числі, налагодити виробництво із завершеним циклом.

Враховуючи викладене, Активи є потенційно придатними для управління відповідно до частин другої та третьої статті 21 Закону шляхом передачі їх в управління на підставі договору, укладеного відповідно до глави 70 Цивільного кодексу України з урахуванням особливостей, визначених Законом.

Так, наказом Агентства з розшуку та менеджменту активів від 07.02.2019 № 18 визначено:

установити, що майновий комплекс, що знаходиться за адресою: Миколаївська область, смт Братське, вул. Промислова, 4 не належить до видів майна, визначених у Примірному переліку майна,

начальнику Управління з питань управління активами центрального апарату АРМА забезпечити здійснення заходів, пов'язаних з передачею Активів в управління визначеній за результатами конкурсу особі у порядку, встановленому законодавством про публічні закупівлі.

Відповідно до статті 1 Закону управління активами – діяльність із володіння, користування та/або розпорядження активами, тобто забезпечення збереження активів, на які накладено арешт у кримінальному провадженні, та їх економічної вартості або реалізація таких активів чи передача їх в управління відповідно до цього Закону, а також реалізація активів, конфіскованих у кримінальному провадженні.

Відповідно до частини першої статті 21 Закону, управління нерухомим майном здійснюється Агентством з розшуку та менеджменту активів шляхом реалізації відповідних активів або передачі їх в управління.

Агентство з розшуку та менеджменту активів на виконання частини другої статті 21 Закону з метою здійснення заходів щодо визначення за результатами

конкурсу юридичної або фізичної особи – підприємця у порядку, встановленому законодавством про державні (публічні) закупівлі, вирішено обирати управителя з Переліку осіб, які можуть надавати послуги управління арештованими активами (далі – Перелік), з огляду на що було направлено листи до шести осіб з Переліку з проханням висловити у термін до 18.02.2019 у письмовому вигляді, чи зацікавлені вони управляти Активами на визначених Законом засадах, шляхом передачі їх Агентством з розшуку та менеджменту активів в управління за договором управителю, та у разі такої зацікавленості надати у письмовому вигляді програму управління такими Активами: перелік заходів з управління Активами, які компанія пропонує (вважає за необхідне) здійснювати, у тому числі, перелік заходів з технічного обслуговування, що мають забезпечити збереження та збільшення вартості цих Активів; перелік видів та очікуваний щомісячний розмір можливих доходів від управління Активами, які компанія пропонує (вважає за можливе) отримувати; перелік видів та очікуваний щомісячний розмір витрат, які, на думку компанії, можуть виникати в ході управління Активами, та які мають бути відшкодовані шляхом відповідних відрахувань з доходів, отриманих від управління; очікуваний щомісячний розмір плати (винагороди), який компанія вважає прийнятним (справедливим) за здійснення управління Активами (розмір плати (винагороди) має бути виражений у відсотках від суми доходу, отриманого від використання Активів).

На адресу Агентства з розшуку та менеджменту активів станом на 18.02.2019 надійшли заяви, відомості, інформація та документи для участі у конкурсі на управління Активами від наступних юридичних осіб, інформація про що наведена нижче:

№ з/п	Назва компанії	Код ЄДРПОУ	Лист АРМА	Відповідь компанії	
				Реквізити листа	Стислий зміст
1	ТОВ «ДІ СІ ЕЙЧ ІНФРАСТРАКЧЕ ЕНД РІЕЛ ІСТЕЙТ»	38736738	№ 473/6.1-33-19/6 від 07.02.2019	Відповідь не отримано	-
2	ТОВ «ОХОРОННА АГЕНЦІЯ «ТИТАН БЕЗПЕКА»	36134057	№ 722/6.1-33-19/6 від 18.02.2019	Вх. №573/33-19 від 20.02.2019	Про надання програми управління
3	ТОВ «ГАГАРІН-СЕРВІС.»	41541896	№ 475/6.1-33-19/6 від 07.02.2019	Вх. № 549/33-19 від 19.02.2019	Про відсутність зацікавленості
4	ТОВ «ПЕЛУЧО»	41358430	№ 476/6.1-33-19/6 від 07.02.2019	Відповідь не отримано	-
5	ТОВ «АЙ ЕНД Ю ГРУП ІЮКРЕЙН»	42266497	№ 477/6.1-33-19/6 від 07.02.2019	Відповідь не отримано	-
6	ТОВ «ІНТЕР.ОІЛ.»	36374013	№ 478/6.1-33-19/6 від 07.02.2019	Вх. № 468/33-19 від 13.02.19	Про надання програми управління

Так, лише двоє із зазначених вище товариств (ТОВ «ІНТЕР.ОІЛ.», ТОВ «ОХОРОННА АГЕНЦІЯ «ТИТАН БЕЗПЕКА») висловили зацікавленість у співпраці щодо управління Активами та надали відповідні документи та програми управління Активами (додаються).

Інформація щодо аналізу програм управління Активами Потенційних управителів.

Згідно з оригіналом

1. Аналіз Програми управління Активами ТОВ «ІНТЕР.ОІЛ.» (код ЄДРПОУ 36374013).

Перелік заходів з управління Нерухомим майном, які Товариство пропонує (вважає за необхідне) здійснювати, у тому числі тих, що мають забезпечити збереження та збільшення вартості цих активів (здійснюється детальний опис):

- перевірка відповідними спеціалістами технічного стану приміщень та повна інвентаризація інженерних комунікацій та обладнання;
- перевірка функціонування інженерних комунікацій, обладнання та виконання поточного ремонту чи заміни у випадку необхідності;
- прибирання приміщень та інші необхідні дії для підготовки до здачі об'єкта нерухомості в оренду;
- підготовка матеріалів для його подальшого рекламування об'єкту нерухомості;
- залучення, у разі необхідності, брокерів та провідних агентств нерухомості для пошуку орендарів;
- страхування майна;
- закупівля обладнання, необхідного для здачі в оренду Нерухомого майна (меблі, побутова техніка, сантехніка та ін., при потребі);
- організація безперервної цілодобової охорони об'єкта нерухомого майна від будь-яких протиправних посягань сторонніх осіб за рахунок власних сил або шляхом залучення охоронних компаній;
- проведення перевірки наявності заборгованості із комунальних та інших платежів по усім об'єктам Нерухомого майна;
- організація перегляду об'єктів нерухомого майна для залучення орендарів;
- забезпечення технічного обслуговування інженерних комунікацій та обладнання у випадку поломки;
- укладання договорів оренди з урахуванням індивідуальних особливостей кожного об'єкту нерухомого майна;
- консультування та юридичний супровід орендарів стосовно укладання договорів оренди, складання актів приймання-передачі майна, роз'яснення положень законодавства тощо;
- взаємодія з орендарями, яка полягає в контролі за своєчасною оплатою орендної плати, комунальних, експлуатаційних та інших платежів;
- щомісячні перевірки технічного стану майна у об'єктах нерухомості, з метою недопущення погіршення його стану;
- взаємодія з правоохоронними органами у зв'язку із можливими протиправними діями з боку третіх осіб для перешкоджання управління арештованим Нерухомим майном;
- внутрішньогосподарський контроль за використанням нерухомого майна, який включає в себе бухгалтерський і управлінський контроль;
- контроль визначення суми прибутку до оподаткування;
- ведення обліку та оподаткування результатів діяльності Товариства з операцій, пов'язаних з нерухомим майном, переданим в управління;
- планування бюджету доходів і витрат від пов'язаних з нерухомим майном, переданим в управління та контроль виконання цих планів.

Перелік видів та очікуваний щомісячний розмір можливих доходів від управління Нерухомим майном, які Товариство пропонує (вважає за можливе) отримувати:

Згідно з оригіналом

ТОВ «ІНТЕР.ОІЛ.» повідомило, що планує одержувати дохід від управління нерухомим майном у вигляді орендної плати та вважає, що очікуваний розмір можливих доходів на даному етапі неможливо визначити точно, оскільки вартість оренди нерухомого майна напряму залежить від стану ремонту та оснащення приміщень меблями та технікою. Прогнозований середній дохід від управління, розрахований на підставі даних середньої вартості оренди подібного активам нерухомого майна за один місяць в Миколаївській області становить:

Очікуваний дохід – 50 000,00 грн (без ПДВ).

Перелік видів та очікуваний щомісячний розмір витрат, які на думку Товариства можуть виникати в ході управління Нерухомим майном та які мають бути відшкодовані шляхом відповідних відрахувань з доходів, отриманих від управління:

Товариство зазначило, що по-перше, це витрати, пов'язані з підготовкою об'єкту нерухомого майна до здачі в оренду, а саме: витрати на прибирання, поточний ремонт та інші експлуатаційні витрати, витрати на страхування майна, оплату брокерських послуг, витрати на закупівлю необхідного обладнання (побутова техніка, сантехніка, меблі та ін., при потребі), витрати з придбання та встановлення охорони, а також витрати на сплату податків та зборів, інших обов'язкових платежів, пов'язаних з управлінням нерухомим майном. Ці витрати сплачується ТОВ «ІНТЕР.ОІЛ.», а в подальшому будуть відшкодовані шляхом відрахувань з доходів, отриманих товариством від управління.

По-друге, це витрати на сплату комунальних платежів (в залежності від сукупного обсягу споживання та вартості послуг), експлуатаційних витрат на утримання та обслуговування нежитлових будівель, в тому числі інженерне обслуговування, прибирання тощо, витрати на охорону об'єктів та витрати на адміністрування (бухгалтер, адміністратор, керуючий). Ці витрати буде сплачувати майбутній орендар.

Управитель буде надавати інформаційні послуги орендарям з метою забезпечення належної та своєчасної оплати комунальних платежів відповідним постачальникам послуг та буде здійснювати контроль за дотриманням орендарем своїх обов'язків стосовно оплати згідно умов договору оренди.

Враховуючи мету найбільш ефективного використання активів товариство вживатиме усіх заходів для покладення частини витрат на орендаря (орендарів).

Очікуваний щомісячний розмір плати (винагороди), який Товариство вважає прийнятним (справедливим) за здійснення управління Нерухомим майном (розмір плати (винагороди) має бути виражений у відсотках від суми доходу, отриманого від використання Нерухомого майна):

ТОВ «ІНТЕР.ОІЛ.», враховуючи специфіку об'єктів та можливі ризики, вважає справедливою винагородою за послуги зі здійснення управління нерухомим майном у розмірі 25 відсотків від отриманої орендної плати.

Розмір винагороди розрахований Товариством на підставі необхідних витрат для підготовки об'єкту нерухомості до здачі в оренду, процесу рекламування з метою залучення орендарів. Та збереження нерухомого майна та недопущення погіршення стану майна, яке знаходиться в об'єктах нерухомості.

Таким чином, винагорода у розмірі 25 відсотків від щомісячної орендної плати необхідна для покриття видатків на:

1) оплату послуг спеціалістів з технічної перевірки функціонування інженерних комунікацій та обладнання у об'єктах нерухомості;

- 2) оплату послуг клінінгових компаній;
- 3) оплата рекламних послуг;
- 4) своєчасного забезпечення технічного обслуговування інженерних комунікацій та обладнання у випадку поломки, надання допомоги зі сплати комунальних послуг;
- 5) залучення спеціалістів для перевірки технічного стану майна у об'єктах нерухомості, з метою недопущення погіршення його стану;
- 6) оплату послуг адвокатів для взаємодії з правоохоронними органами у зв'язку із можливими протиправними діями з боку третіх осіб з метою перешкоджання управлінню арештованим майном.

Додатково, окрім винагороди Товариства, будуть утримані з доходів від управління витрати на:

- 7) оплату послуг брокерів з пошуку орендарів (50 % від місячної орендної плати);
- 8) оплати страхування майна;
- 9) витрати на закупівлю обладнання необхідно для здачі в оренду Нерухомого майна (побутова техніка, сантехніка, меблі та т.ін) та інші витрати, при потребі;
- 10) витрати на встановлення систем охорони.

Завдяки переліченим заходам, Товариство вважає за можливе забезпечити збереження, ефективно управління та збільшення вартості, зазначеного нерухомого майна.

2. Аналіз Програми управління Активами ТОВ «ОХОРОННА АГЕНЦІЯ «ТИТАН БЕЗПЕКА» (код ЄДРПОУ 36134057).

Перелік заходів з управління Активами, які Товариство пропонує (вважає за необхідне) здійснювати, у тому числі тих, що мають забезпечити збереження та збільшення вартості цих активів: Товариство уважно вивчило правові підстави здійснення потенційного управління Майновим комплексом, реєстраційні дані Активу та технічну документацію щодо нього.

На цій підставі Товариство дійшло висновку про те, що Активи складається виключно з нерухомого майна з різним цільовим призначенням, проте сконцентрованим насамперед на забезпеченні розміщення в ньому обладнання та устаткування для здійснення виробництва продукції з різноманітних зернових культур або, за умови перепрофілювання Активів, для здійснення іншого виробництва продукції АПК.

Разом із тим, зважаючи на умови здійснення арештованими активами, про які в силу певного досвіду Товариству відомо, найбільш оптимальним способом управління Активом на початковому етапі є використання його площі для складського зберігання із наступним, за умови, появи орендаря, розміщенням виробництва.

Перелік видів та очікуваний щомісячний розмір можливих доходів від управління Нерухомим майном, які Товариство пропонує (вважає за можливе) отримувати: основним джерелом надходження доходів від управління Активом на переконання Товариства в перші 2-3 місяці управління є орендна плата за користування приміщеннями складів, що може скласти щомісячний дохід від управління ними близько 300 000,00 грн без ПДВ.

У наступному, після налагодження певного виробництва силами орендаря, розмір щомісячної орендної плати може скласти близько 600 000 грн., без ПДВ.

Згідно з оригіналом

Перелік видів та очікуваний щомісячний розмір витрат, які, на думку Товариства, можуть виникати в ході управління Нерухомим майном, та які мають бути відшкодовані шляхом відповідних відрахувань з доходів, отриманих від управління: .

Товариство вважає, що він понесе наступні щомісячні витрати на управління Активом, які мають бути відшкодовані шляхом відповідних відрахувань з доходів, отриманих від управління:

- 1) компенсація витрат на незалежну оцінку ринкової вартості Активу (перший місяць управління) – 50 000,00 грн;
- 2) нотаріальне посвідчення договору управління та державна реєстрація прав управління (перший місяць управління) – 30 000,00 грн;
- 3) страхування Активів (перший місяць управління) – 100 000,00 грн;
- 4) охорона майна (постійні щомісячні витрати) – 150 000,00 грн;
- 5) оплата послуг постачання Активу електроенергією, газом, теплом, вивезення побутових відходів тощо (постійні щомісячні витрати) – 150 000,00 грн;
- 6) поточний ремонт Активу (постійні щомісячні витрати) – 100 000,00 грн.

Очікуваний щомісячний розмір плати (винагороди), який Товариство вважає прийнятним (справедливим) за здійснення управління Нерухомим майном: зважаючи на підвищену складність управління Активом Товариство вважає прийнятним (справедливим) за здійснення управління ним отримувати щомісячну винагороду в розмірі 35 % від суми доходу, отриманого від використання Активу.

Відтак, очікуваний щомісячний розмір доходів від управління (за вирахуванням податків та зборів, що підлягають сплаті згідно з чинним законодавством України; витрат на управління та винагороди управителя, що підлягають компенсації з доходів від управління), який Товариство планує забезпечити для перерахування до Державного бюджету складе 65 %.

Враховуючи викладене, доповідач запропонував: обрати ТОВ «ІНТЕР.ОІЛ.» (код за ЄДРПОУ 36374013) управителем для управління Активами.

Після обговорення питання, голова Тендерного комітету Потьомкін А.О. поставив на голосування наступні пропозиції:

обрати ТОВ «ІНТЕР.ОІЛ.» (код за ЄДРПОУ 36374013) управителем для управління Активами переданими Агентству з розшуку та менеджменту активів на підставі ухвали слідчого судді Печерського районного суду м. Києва від 05.10.2018 у справі № 757/47229/18-к

ПРОГОЛОСОВАНО:

Потьомкін А.О.	за	_____	_____
			(підпис)
Різник В.С.	за	_____	_____
			(підпис)
Грибань С.О.	за	_____	_____
			(підпис)
Стрюков М.М.	за	_____	_____
			(підпис)

Згідно з оригіналом

Садова С.В.

за

(підпис)

стеценко І.В.

за

(підпис)

Проголосовано всього: за 6 , проти 0 , утримались 0 .

ВИРІШИЛИ:

Обрати ТОВ «ІНТЕР.ОІЛ.» (код за ЄДРПОУ 36374013) управителем для управління Активами переданими Агентству з розшуку та менеджменту активів на підставі ухвали слідчого судді Печерського районного суду м. Києва від 05.10.2018 у справі № 757/47229/18-к

Члени Тендерного комітету:

Начальник Управління менеджменту активів
Різник Віталій Сергійович

(підпис)

Начальник відділу організації закупівель Управління діловодства, ресурсного забезпечення та організації закупівель

Грибань Сергій Олександрович

(підпис)

Начальник відділу забезпечення інформаційно-технічної підтримки Управління інформаційних технологій
Стрюков Максим Михайлович

(підпис)

Головний спеціаліст відділу бухгалтерського обліку і звітності Управління фінансового забезпечення та бухгалтерського обліку

Садова Світлана Василівна

(підпис)

Голова Тендерного комітету
Потьомкін Андрій Олександрович

(підпис)

Секретар Тендерного комітету
стеценко Інна Василівна

(підпис)



Згідно з оригіналом

Начальник відділу діловодства, звернення громадян та доступу до публічної інформації
Управління діловодства, ресурсного забезпечення та організації закупівель

[Handwritten signature]
18.11.2019

