

Строк дії договору оренди МТБ 3 роки, чи потрібне нотаріальне посвідчення? Позиція суду

Вам відомо що відповідно до частини 2 статті 793 Цивільного кодексу України договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше, підлягає нотаріальному посвідченню?

Наприклад, учасник, підтверджуючи відповідність кваліфікаційним критеріям, в складі тендерної пропозиції надав копію договору оренди матеріально-технічної бази зі строком дії три роки, але без нотаріального посвідчення. Вимогами тендерної документації нотаріальне посвідчення не вимагалось. Замовник не побачив в цьому невідповідності та визнав його переможем. Адже, як відомо основне правило, публічних закупівель повна відповідність документів тендерної пропозиції учасника вимогам тендерної документації.

Не всі фахівці з публічних закупівель з боку учасника досконало володіють Цивільним кодексом України, так само як спеціалісти зі сторони замовника.

А представники Держаудитслужби, які проводили моніторинг цієї процедури закупівлі, досконало знають норми Цивільного кодексу України, та вважають що надання учасником договору оренди матеріально-технічної бази зі строком дії три роки без нотаріального посвідчення є підставою для відхилення тендерної пропозиції. А замовник не відхиливши тендерну пропозицію, вчинив правопорушення та службова (посадова) особа замовника має бути притягнена до адміністративної відповідальності згідно частини 3 статті 164-14 [КУпАП](#) та сплатити штраф у сумі 25 500 грн. 00 коп.

Якої ж думки суд? Давайте разом розглянемо деталі судової постанови.



Постанова Суворовського районного суду м. Одеси від 03.08.2021, справа № 523/6016/21, Номер провадження 3/523/3632/21

До суду надійшли матеріали про притягнення до адміністративної відповідальності ОСОБА-1, яка працює заступником генерального директора замовника за вчинення правопорушення, передбаченого за частиною 3 статті 164-14 КУпАП. Замовник провів

процедуру відкритих торгів за предметом закупівлі ДК 021:2015: 98310000-9 – Послуги з прання і сухого чищення ([UA-2020-12-25-001686-c](#)), Держаудитслужба провела моніторинг та виявила порушення.

Позиція Держаудислужби: замовник порушив пункт 1 частини 1 статті 31 [Закону України «Про публічні закупівлі»](#) (далі — Закон), не відхиливши тендерну пропозицію переможця ТОВ «А» у зв'язку з ненаданням документів у спосіб, зазначений в тендерній документації. Згідно рішення замовника тендерна пропозиція ТОВ «А» відповідає вимогам тендерної документації та її визначено переможцем процедури відкритих торгів.

Вимогами додатку 2 тендерної документації передбачений перелік документів, які вимагаються для підтвердження відповідності тендерної пропозиції учасника кваліфікаційним критеріям, зокрема, учасники повинні надати копії документів, що підтверджують право власності та / або користування відповідним обладнанням, матеріально-технічною базою, складськими приміщеннями та автотранспорту (копія бухгалтерського документу, що свідчить про наявність на балансі даного обладнання, матеріально-технічної бази, складських приміщень та автотранспорту, або копія договору(-ів) оренди, або надання послуг) та / або надання послуг з перевезення вантажів та / або зберігання вантажів в складських приміщеннях.

ТОВ «А» у складі тендерної пропозиції надав договір оренди, предметом якого, є тимчасове платне користування виробничих та адміністративно-побутових, складських, строк дії якого відповідно до пункту 4 договору складає три роки. Відповідно до частини 2 статті 793 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню. Проте, наданий договір оренди не містить відомостей про його нотаріальне посвідчення.

Отже, замовник на порушення пункту 1 частини 1 статті 31 Закону не відхилив тендерну пропозицію ТОВ «А», як таку що не відповідає кваліфікаційним (кваліфікаційному) критеріям, установленим статтею 16 Закону. Таким чином заступник генерального директора замовника має бути притягнений до відповідальності передбаченої частиною 3 статті 164-14 КУпАП.

Позиція замовника: адвокат заступником генерального директора замовника звернувся з клопотання про закриття провадження у справі на підставі частини 1 статті 247 КУпАП, в обґрунтування своєї позиції адвокат зазначила, що у відповідності до пункту 4.1 Договору оренди наданого учасником ТОВ «А», дійсно встановлений термін оренди – 3 роки, однак надалі за текстом цього пункту мітиться конкретизація терміну оренди, із зазначенням конкретного період цієї оренди з 01.12.2019 по 30.11.2022, що на думку представника складає не три роки, а 2 роки 11 місяців 29 днів, а отже, такий договір не потребує нотаріального посвідчення, відповідно до статті 793 ЦК України, адже термін оренди не становить 3 роки.

Позиція суду: суд не погоджується з адвокатом замовника яким було зазначено, що

договір оренди наданого учасником ТОВ «А», не підлягає нотаріальному посвідченню, скільки його строк менше трьох років, виходячи з наступного:

відповідно до частини 1 статті 631 ЦК України, строком договору є час, протягом якого сторони можуть здійснити свої права і виконати свої обов'язки відповідно до договору;

згідно частини 1 статті 759 ЦК України, за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у володіння та користування за плату на певний строк;

відповідно до частини 2 статті 793 ЦК України, договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню, крім договору, предметом якого є майно державної або комунальної власності, який підлягає нотаріальному посвідченню у разі, якщо він укладений за результатами електронного аукціону строком більше ніж на п'ять років.

Як вбачається з матеріалів справи розмір орендної плати за місяці складає 90 000,00 грн, тобто плата за оренду приміщення є помісячною, а не за час лише коли орендар використовує дане приміщення за своїм графіком, отже, оренда приміщення в цілому укладена на три роки, що відповідно до частини 2 статті 793 ЦК України підлягає нотаріальному посвідченню.

Суддя дійшов висновку, що ОСОБА-1, яка працює заступником генерального директора замовника своїми діями вчинив адміністративне правопорушення, передбачене частиною 3 статті 164-14 КУпАП, та підлягає притягненню до адміністративної відповідальності. Відповідно до статті 34 КУпАП обставини, що пом'якшують відповідальність за адміністративне правопорушення не встановлено.

Керуючись статтею 40-1, статтями 164-14, 249, 268, 284, 294 КУпАП, статтею 4 ЗУ «Про судовий збір», суддя постановив за вчинення ОСОБА-1, яка працює заступником генерального директора замовника, за вчинення правопорушення адміністративного правопорушення, передбаченого частиною 3 статті 164-14 КУпАП, застосувати адміністративне стягнення у виді накладення штрафу в розмірі однієї тисячі п'ятсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян в сумі 25 500 грн 00 коп. в дохід держав та стягнути з заступника генерального директора замовника, на користь держави судовий збір.

Коментар: рекомендуємо замовникам враховувати норми ЦК України відразу під час підготовки тендерної документації, зокрема вимогу щодо підтвердження учасниками матеріально-технічної бази можна викласти наступним чином:

Приклад

При повному або частковому копіюванні чи цитуванні будь-якої інформації з порталу "Радник у сфері публічних закупівель" ви зобов'язані вказувати джерело інформації (ст. 176 ККУ). Джерело:
<https://radnuk.com.ua/uchast-u-zakupivliakh/sudova-praktyka-dlia-uchasnykiv/strok-dii-dohovoru-orendy-mtb-3-roky-chy-potribne-notarialne-posvidchennia-pozyt-siia-sudu/>



На підтвердження наявності обладнання й матеріально-технічної бази, учасник має надати документи / документ, на підтвердження права власності / володіння / користування тощо відповідним обладнанням. майном. При цьому договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їхньої окремої частини) строком на три роки і більше мають бути засвідчені нотаріально.

А учасникам радимо бути надзвичайно уважними та при підготовці документів тендерної пропозиції враховувати не лише норми Закону України «Про публічні закупівлі» а й норми інших нормативно правових актів в тому числі ЦК України.

Ще більше показової судової практики читайте на порталі RADNUK.COM.UA в розділі «Судова практика для учасників» та у статтях:

[«Висновок ДАСУ не вирок: оскаржуємо безпідставність у суді»](#)

[«Тендер на суму більше 270 млн грн та три порушення: судова практика»;](#)

[«Прямі договори на 6 млн грн через пандемію, а так можна було? Судова практика»;](#)

[«Судова практика щодо харчування для дітей: переможець надав прострочені декларації»;](#)

[«Антиконкурентні узгоджені дії учасників: судова практика»;](#)

[«Майже 3 млн грн учаснику вдалося стягнути із замовника, або скільки коштує відміна тендеру: практика суду»;](#)

[«Різниця у ціні 80 коп. — використовуємо ефективно! Практика суду»;](#)

[«6 тендерів та всі з порушеннями, або скільки коштує лояльність замовника до одного учасника та упередженість до іншого: практика суду»;](#)

[«4 невідповідності переможця умовам тендерної документації: позиція суду».](#)