

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Фонду державного

майна України

від “\_\_\_” \_\_\_\_\_ 2009 р. № \_\_\_\_\_

## **ЗВІТ**

### **про результати контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, здійсненого протягом першого кварталу 2009 року**

Згідно з вимогами статей 7 та 27 Закону України “Про приватизацію державного майна” щодо контролю державними органами приватизації (далі – орган приватизації) за виконанням умов договорів купівлі-продажу державного майна (далі – договір), постанови Кабінету Міністрів України від 12.09.1997 № 1012 “Про порядок контролю за діяльністю підприємств, приватизація яких здійснюється за погодженням з Кабінетом Міністрів України”, наказу Фонду державного майна України (далі – Фонд) від 27.02.2004 № 372 та згідно з квартальним графіком перевірок, затвердженим наказом ФДМУ від 08.01.2009 № 8 “Про організацію перевірок виконання умов договорів купівлі-продажу у I кварталі 2009 року” проведено перевірку виконання покупцями державного майна умов укладених договорів. Здійснений контроль показав таке.

#### **1. Загальні дані про результати контролю, здійсненого протягом першого кварталу 2009 року**

На обліку органів приватизації знаходиться 11933 договори купівлі-продажу державного майна, у тому числі:

- пакетів акцій акціонерних товариств – 1039;
- об'єктів малої приватизації – 7789;
- об'єктів незавершеного будівництва – 3105.

Із загальної кількості зазначених договорів станом на 21.04.2009 органами приватизації контролюється стан виконання умов 2360 договорів (решта 9573 договори – це договори, умови яких вже виконані, внаслідок чого їх знято з контролю).

Протягом кварталу перевірено стан виконання умов 659 договорів, що складає 27,9 відсотка кількості договорів, які знаходяться на контролі.

За результатами цієї роботи можна зробити такі загальні висновки.

Перевірками встановлено, що зобов'язання, взяті покупцями об'єктів приватизації, переважно виконуються належним чином (майже 90 відсотків договорів).

Поряд з зазначеним, невиконання тих чи інших умов встановлено у 71 випадку, що склало 10,7 відсотків від загальної кількості договорів, виконання умов яких було перевірено (додаток 1). Вагома частина такого невиконання зафіксована у Луганській (3,2 відсотка від перевірених договорів), Житомирській (1,7), у Харківській та Чернігівській (по 1,0) областях і воно стосується порушення термінів добудови об'єктів, а також переоформлення права забудовника на об'єкт.

У кожному з цих випадків до покупців були застосовані відповідні санкції, передбачені законодавством та договорами.

## **2. Аналіз стану виконання умов договорів окремих груп об'єктів приватизації**

У розрізі окремих груп об'єктів, з числа зазначених вище, стан виконання умов договорів (за накопичувальним підсумком) є таким.

З усіх договорів, які знаходяться на обліку органів приватизації, найбільша кількість порушень фіксується за договорами купівлі-продажу **об'єктів незавершеного будівництва** (додаток 2). Із 3105 договору цієї групи невиконання умов встановлено за 216 договорами (6,9 відсотків загальної кількості договорів цієї групи). Неналежне виконання умов зафіксовано за 28 договорами (0,9 відсотка). Термін виконання умов не закінчився за 761 договором (24,5 відсотка). У повному обсязі виконано умови 2100 договорів (67,6 відсотка).

Найбільша кількість договорів з тих, що обліковується, стосуються **об'єктів малої приватизації** (додаток 3). Із їх загальної кількості – 7789 договорів, умови у повному обсязі виконано за 6591 договорами (84,6 відсотка загальної кількості). Невиконання умов виявлене за 44 договорами (0,6 відсотків). Неналежне виконання умов (з порушенням термінів) має місце за 27 договорами (0,3 відсотка). Строк виконання умов не закінчився за 1127 договором (14,5 відсотків).

Стан виконання умов договорів купівлі-продажу **пакетів акцій** є таким (додаток 4).

На обліку органів приватизації перебуває 1039 договори купівлі-продажу пакетів акцій відкритих акціонерних товариств. Повне і своєчасне виконання умов відмічене за 924 договорами (88,9 відсотка загальної кількості). Неналежне виконання умов, тобто відставання від передбачених договорами термінів, допущено покупцями за 6 договорами (0,6 відсотка). Невиконання умов зафіксовано за 32 договорами (3,1 відсотка). За 77 договорами (7,4 відсотка) термін виконання умов не настав.

Серед зазначених договорів купівлі-продажу пакетів акцій 124 договори стосується підприємств, що мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави. З них на обліку у центральному апараті Фонду знаходиться 101 договір, у регіональних відділеннях – 23.

Стан їх виконання є таким:

- за 106 договорами (85,4 відсотка загальної кількості) умови виконано у повному обсязі;
- за 13 договорами (10,5 відсотка) кінцеві терміни внесення інвестицій та виконання інших зобов'язань ще не закінчились;
- за 5 договорами (4 відсотка) зафіксовано невиконання умов, передбачених договором

На сьогодні органами приватизації здійснюються заходи щодо забезпечення безумовного їх виконання, а у разі недосягнення позитивних результатів будуть вживатися заходи із розірвання договорів та повернення пакета акцій у державну власність.

### 3. Дані щодо стану виконання покупцями об'єктів приватизації найбільш характерних умов договорів

Значна кількість порушень умов договорів фіксується за договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва і стосується порушень **термінів добудови та розбирання об'єктів**. Протягом кварталу таке невиконання встановлено за 18 договорами (2,7 відсотка перевірених). Найбільшу кількість таких випадків зафіксовано регіональними відділенням Фонду по Луганській та Житомирській (по 6), областях. Вказаними регіональними відділеннями розпочато претензійно-позовну роботу з метою застосування до покупців передбачених законодавством та договорами норм відповідальності.

Факти порушення **розрахунків за придбані об'єкти приватизації** встановлено за 10 договорами цієї групи (1,5 відсотка перевірених). Такі випадки встановлено регіональними відділеннями Фонду по Луганській, Миколаївській областях (по 3 договори). Недотримання термінів **державної реєстрації нової форми власності** придбаних покупцями об'єктів приватизації виявлено за 3 договорами (0,5 відсотка перевірених договорів). Недисциплінованість покупців у цій частині виявлена Регіональним відділенням ФДМУ по Харківській (2 договори) та Тернопільській (1 договір) областях. Поряд з недисциплінованістю покупців, однією з причин несвоєчасної реєстрації, як відзначалось і в попередні звітні періоди, є зволікання органів місцевого самоврядування з оформленням такої реєстрації.

Порушень умов договорів в частині **збереження або забезпечення певного виду діяльності приватизованих об'єктів та зобов'язань щодо збереження або збільшення обсягів виробництва продукції (послуг)** в ході перевірки органами приватизації не встановлено.

Результати перевірки стану виконання покупцями зобов'язань щодо **збереження** існуючої на момент приватизації кількості **робочих місць та створення нових** такі. На контролі органів приватизації знаходиться 146 договорів (6,2 відсотків загальної кількості договорів, які контролюються органами приватизації), що містять умову щодо **збереження кількості робочих місць**, які існували на об'єктах на момент їх приватизації, та 129 договорів (5,5 відсотка) – щодо **створення нових**.

Протягом кварталу перевірено 42 договори (6,4 відсотка загальної кількості перевірених), що містять умову щодо збереження робочих місць та 31 договір (4,7 відсотка) щодо **створення нових**.

Результати перевірки показали, що існуюча на момент приватизації кількість робочих місць на підприємствах, стосовно яких укладено зазначені 42 договори з умовою **збереження робочих місць**, становила 45892 одиниці. На сьогодні їх кількість складає 46954 одиниці, тобто власниками у післяприватизаційний період ця умова договорів виконана і додатково створено 1062 нових робочих місця.

Наприклад, за договором купівлі-продажу від 05.03.2005 № 1034 ЦМК "К-Б-К" (м. Київ), де однією з умов є збереження 86 робочих місць, на момент перевірки встановлено, що ця кількість збільшена на 81 одиницю. Також, за договором купівлі-продажу пакета акцій ВАТ "НДІ РЕМА" (Львівська обл.) передбачено протягом 3 років збереження 24 робочих місця. На час перевірки кількість робочих місць становить 45 одиниць.

На виконання зобов'язання **щодо створення нових робочих місць**, яке передбачено 31 договором, власниками цих об'єктів у постприватизаційний період

створено 464 робочих місць, що на 89 одиниць більше, ніж передбачалось договорами.

Прикладом позитивного результату діяльності власника на приватизованому об'єкті є створення нових робочих місць у м. Києві, на об'єкті – ВАТ “Аврора” додатково створено 6 нових робочих місць.

Слід відзначити також створення нових робочих місць за договорами, де умови щодо збереження або створення нових робочих місць не передбачені. У звітному кварталі із загальної кількості перевірених такі приклади є на 22 об'єктах приватизації, де відмічено створення 791 нового робочого місця. Наприклад, у Дніпропетровській області створено 37 робочих місць на об'єктах:

- соціальної сфери - “Палац культури” – 19 робочих місць;
- комплекс будівель та інше майно відділення АК АПБ “Україна” – 16 робочих місць;
- соціальної сфери - “Дитячий оздоровчий табір “Росинка” – 2 робочих місця.

У Одеській області за договором купівлі-продажу від 26.05.2004 №2310 частки, яка належить державі в майні сільськогосподарського товариства з обмеженою відповідальністю “Чорноморська птахофабрика”, створено додатково 97 робочих місць.

Мають місце і інші приклади, де завдяки добросовісній діяльності власників приватизованих об'єктів та ефективному контролю з боку органів приватизації вдається досягати позитивних результатів не лише у фінансових, економічних, але і в соціальних аспектах наслідків реалізації приватизаційних завдань у регіонах.

Результати перевірок стану виконання **інвестиційних зобов'язань та інших зобов'язань, виражених у грошовій формі**, показали, що такі зобов'язання містять 818 договорів купівлі-продажу пакетів акцій, 351 договір купівлі-продажу об'єктів малої приватизації і 89 договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва.

Загалом цими договорами передбачено інвестування підприємств (у 1995-2019 роках) на загальну суму 9906,295 млн.грн., 1 446,07 млн.дол. США та 19,26 млн.євро. У тому числі станом на 21.04.2009 – 8219,50 млн.грн., 600,06 млн.дол. США., 19,26 млн.євро. Фактично станом на 21.04.2009 українські підприємства отримали 8366,67 млн.грн., 772,31 млн.дол. США та 72,00 млн.євро, що у перерахунку в національну валюту становить 11404,324 млн.грн.

За окремими групами договорів ці цифри розподіляються так.

Договорами купівлі-продажу пакетів акцій відкритих акціонерних товариств передбачено надходження до них у період з 1995 року до 2019 року коштів на загальну суму 8388,316 млн.грн., 1424,41 млн.дол. США та 19,26 млн.євро (додаток 5). У тому числі стратегічно важливі для економіки та безпеки держави підприємства протягом вказаного періоду мають отримати 4735,33 млн.грн., 1097,00 млн.дол. США (додаток 6).

Фактично у період з 1995 року підприємствами вже отримано інвестицій:

- за всіма договорами купівлі-продажу пакетів акцій у розмірі 7805,690 млн. грн., 771,14 млн.дол. США та 72,00 млн.євро;

- у тому числі за договорами купівлі-продажу пакетів акцій стратегічно важливих для економіки і безпеки держави підприємств – 3987,87 млн.грн., 537,21 млн. дол. США За умовами зазначених договорів у цей період повинно бути внесено 4639,2 млн. грн., 343,39 млн.дол. США

Договорами купівлі-продажу **об'єктів незавершеного будівництва** заплановано надходження інвестицій у період з 1995 року до 2019 року – 1184,6 млн.грн. і 10,0 тис.дол. США, а станом на 21.04.2009 – 255,08 млн.грн., 10,00 тис. дол. США. Фактично станом на 21.04.2009 внесено 422,5 млн.грн. і 27,756 тис. дол. США (додаток 7).

Договорами купівлі-продажу **об'єктів малої приватизації** передбачено у період до 2019 року внесення інвестицій на загальну суму 333,06 млн.грн. і 21,65 млн. дол. США., а станом на 21.04.2009 – 109,99 млн.грн. та 650,00 тис.дол. США. Фактично станом на 21.04.2009 надійшло 138,5 млн.грн. і 1132,883 тис.дол. США (додаток 8).

Зацікавленість інвесторів викликають підприємства базових галузей економіки, а саме: чорної та кольорової металургії (обсяг внесених інвестицій склав 3666,05 млн.грн. та 455,99 млн.дол. США), машинобудування та металообробки (1020,26 млн.грн. та 35,33 млн.дол. США), енергетичної та паливної промисловості (833,48 млн.грн., 57,92 млн.дол. США та 71,14 млн.євро).

Аналіз напрямків залучення інвестицій свідчить, що більша їх частина направляється на технічне переозброєння та реконструкцію виробництва (4989,58 млн. грн. та 436,03 млн.дол.США), що є необхідним для розвитку виробничої бази підприємств для випуску конкурентоспроможної продукції.

Наступними напрямками залучення інвестицій підприємствами України за кількісними показниками є погашення кредиторської заборгованості підприємств по платежах до бюджету всіх рівнів та перед Пенсійним фондом (112,09 млн.грн., 42,33 млн.дол. США).

#### **4. Заходи, вжиті державними органами приватизації з метою усунення фактів порушень умов продажу об'єктів приватизації**

У всіх виявлених випадках порушення покупцями взятих зобов'язань органами приватизації здійснювалась необхідна претензійно-позовна робота. Зокрема, крім заходів із стягнення штрафів, пені і неустойок (загальна сума за наростаючим підсумком за всі роки контролю склала 13 874,091 тис.грн. та 106,400 тис.дол.США), після використання всіх можливостей досудового врегулювання спорів в напрямку забезпечення реалізації цих умов, здійснювались дії щодо розірвання (визнання недійсними) договорів та повернення відчужених за ними об'єктів у державну власність. У першому кварталі сплачена сума штрафних санкцій склала – 542,482 тис. грн.

Станом на 01.04.2009 у власність держави повернуто 273 (за накопичувальним підсумком) об'єкти приватизації (з яких 82 – пакети акцій, 49 – цілісні майнові комплекси і 142 – об'єкти незавершеного будівництва). За 126 договорами продовжується претензійно-позовна робота щодо їх розірвання (визнання недійсними) і повернення відчужених за ними об'єктів у державну власність (з них 13 – пакети акцій, 20 – цілісні майнові комплекси та 93 – об'єкти незавершеного будівництва).

З числа повернутих у державну власність об'єктів приватизації повторно продано 149 об'єктів. У їх числі:

- 49 пакетів акцій;
- 72 об'єкта незавершеного будівництва;
- 28 цілісних майнових комплексів.

Загальна сума коштів, отриманих від продажу повернутих державі об'єктів за рішеннями судів, за накопичувальним підсумком становить 97,400 млн.грн.

## **5. Приклади позитивних результатів роботи органів приватизації та діяльності власників приватизованого майна в процесі реалізації умов договорів**

Перевірками фіксуються конкретні приклади поліпшення виробничого та фінансового стану приватизованих підприємств внаслідок успішної реалізації власниками взятих зобов'язань. Крім уже наведених, це:

### **- у Кіровоградській області:**

За договором купівлі-продажу від 26.12.2003 № 331/35 центр культури та дозвілля, що знаходиться на балансі ВАТ “Олександрійський завод поліграфічної техніки”, покупцем (фізична особа) внесені інвестиції в повному обсязі в сумі 177,06 тис. грн. (при плані 177,0 тис.грн.), проведено: капітальний ремонт даху приміщення, ремонт фасаду приміщення. Зроблено індивідуальне опалення. Щорічно проводяться ремонтні роботи навчальних аудиторій та допоміжних приміщень. Прилегла територія утримується в належному санітарно-технічному стані. На час перевірки діє договір оренди. На орендованій площі здійснює освітню діяльність Олександрійська філія Кіровоградського інституту регіонального управління та економіки. Крім аудиторій створені комп'ютерні класи, бібліотека та студентське кафе. Створена бібліотека налічує більше 13 тисяч книжок та обслуговує не тільки студентів філії інституту, а й мешканців та учнів шкіл мікрорайону Перемога. Загальна кількість студентів складає 193 особи. З моменту укладання договору створено 50 робочих місць.

На базі приміщення центру культури та дозвілля проводиться різноманітна робота, а саме:

- робота з ветеранами мікрорайону Перемога, влаштовуються урочисті заходи до дня Перемоги, до дня збройних сил України, до дня визволення м. Олександрії, до дня скорботи;

- проводяться тематичні вечори відпочинку, дискотеки, виступи професіональних акторів та колективів художньої самодіяльності, літературні вечори;

- для дітей-сиріт проводяться акції милосердя, розважальні заходи до свят, надається психологічна допомога дітям;

- громадською юридичною консультацією проводиться волонтерська робота по пропаганді правових знань серед населення мікрорайону, надаються консультації з правових питань.

Покупцем надається приміщення для засідання ради ветеранів. В приміщенні центру культури та дозвілля проводяться науково-технічні конференції, семінари, “круглі столи” для навчальних закладів міста та району.

- у Миколаївській області покупцем ПП “Видавництво “Посейдон” у 2008 році внесені інвестиції на ВАТ “Інгул” у сумі 750,0 тис. грн. для забезпечення приросту виробничих потужностей для технічного переозброєння, реконструкції виробництва. Якщо за підсумками 2007 року підприємством було одержано чистого прибутку 56,7 тис. грн., то за результатами 2008 року – 106,0 тис. грн. (обсяги чистого прибутку зросли у 1,9 раза у порівнянні з 2007 р.). В 2008 році покупцем продовжується проведення великого обсягу робіт, які передбачають впровадження прогресивних технологій, механізації та автоматизації виробництва. Також покупцем приділяється велика увага соціальній діяльності підприємства: заробітна плата виплачується в

повному обсязі, забезпечується стимулювання працівників, зменшується частка виробництва з небезпечними та шкідливими умовами праці.

**- у Тернопільській області**

- за договором купівлі-продажу від 19.01.2007 № 90, покупцем (фізична особа) придбано приміщення їдальні, було збережено профіль об'єкта, приватизовано земельну ділянку для обслуговування викупленої будівлі. Об'єкт та прилегла територія утримуються в належному санітарно-технічному стані. На час перевірки приміщення їдальні передано в оренду ТОВ "Хоростківський цукровий завод" для розміщення робітничої їдальні. Вказане приміщення використовується орендарем для продажу готової їжі і напоїв працівникам підприємства за зниженими цінами. На поточний ремонт та виготовлення документів по землекористуванню Покупець вніс інвестицій в сумі 35,0 тис. грн.

**- у Сумській області:**

- покупцем АТЗТ "Сигмус", яким згідно договору купівлі-продажу від 24.02.1999 № 164 придбано автозаправну станцію, не тільки збережено профіль об'єкта, а й відремонтовано та введено в експлуатацію сучасну автозаправну станцію, що відповідає всім вимогам пожежної, екологічної та санітарної безпеки. Об'єкт та прилегла територія утримуються в належному санітарно-технічному стані. На поліпшення об'єкту приватизації внесено грошових коштів в сумі 33,2 тис. грн. Та додатково створено 4 робочих місця, що умовами договору не передбачалося. Крім того, в післяприватизаційний період збільшено реалізацію паливно-мастильних матеріалів з 100 тис. л. у 1998 році до більш як 800 тис. л. у 2008 році.

## **6. Загальні питання роботи органів приватизації із забезпечення реалізації умов продажу державного майна**

Протягом I кварталу 2009 року органами приватизації забезпечено виконання вимог відповідних організаційно-розпорядчих актів щодо обсягів охоплення укладених договорів перевірками виконання їх умов та термінів передачі звітів до Фонду. Кращими регіональними відділеннями в частині якості організації та здійснення контролю, звітності, відпрацювання пропозицій щодо його подальшого нормативного та методологічного забезпечення є регіональні відділення Фонду по Миколаївській, Тернопільській, Черкаській та Сумській областях.

Актуальним залишається питання удосконалення нормативно-правової бази з питань приватизації. Не прийняття Верховною Радою України проекту Закону України "Про внесення змін до деяких законів з питань приватизації" не сприятиме ефективній роботі органів приватизації при проведенні контролю за виконанням умов договорів купівлі - продажу державного майна.

Із-за таких обставин Департамент договірного менеджменту розглядає можливість щодо розробки та прийняття протягом 2009 року окремих нормативних документів для вирішення таких проблемних питань, як фінансування витрат на охорону і збереження об'єктів, які повернені у державну власність за рішеннями судів через невиконання умов договорів; відчуження значної частки майна ВАТ в період виконання умов договору; узгодження умов щодо подальшого відчуження об'єкта незавершеного будівництва, тощо. Також розглядається питання доопрацювання діючих нормативних актів Фонду, враховуючи сучасне соціально-економічне становище в Україні. Наприклад, передбачено внести зміни щодо здійснення

органами приватизації контролю за виконанням умов договорів; надання згоди на подальше відчуження та передачу в заставу об'єктів, обтяжених зобов'язаннями їх власників перед державою; внесення змін до договорів, тощо.

Інформація про роботу державних органів приватизації з питань контролю виконання умов договорів купівлі - продажу, його результатів, проблемних питань та шляхів їх вирішення, з метою забезпечення прозорості постприватизаційного супроводження об'єктів приватизації, інформування органів державної влади, регулярно надається для висвітлення засобам масової інформації, у тому числі шляхом її розміщення на сайті Фонду.

**Директор департаменту**

**Ю. Нікітін**