

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Фонду державного  
майна України

\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

## **ПОРЯДОК**

### **здійснення контролю за виконанням умов договорів купівлі- продажу об'єктів приватизації органами приватизації**

#### **I. Загальні положення**

1. Цей Порядок розроблено відповідно до статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», статей 7 та 27 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» з метою здійснення органами приватизації контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу, укладених з переможцями аукціону, викупу об'єктів приватизації.

2. Цей Порядок встановлює процедуру організації та здійснення органами приватизації контролю за виконанням власниками об'єктів приватизації умов договорів купівлі-продажу цих об'єктів приватизації.

3. Контроль за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації здійснюється шляхом:

проведення органами приватизації безпосередньо на об'єктах приватизації або в господарських товариствах, акції (частки) яких є

об'єктом приватизації, перевірок виконання власниками цих об'єктів зобов'язань, визначених у договорах купівлі-продажу;

опрацювання документів щодо стану виконання умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, отриманих від власників цих об'єктів на запит органів приватизації;

опрацювання документів отриманих від компетентних органів щодо забезпечення виконання власником певних договірних зобов'язань, визначених договорами купівлі-продажу об'єктів приватизації;

застосування санкцій, передбачених чинним законодавством і умовами договорів купівлі-продажу за невиконання або неналежне виконання зобов'язань, визначених договорами купівлі-продажу об'єктів приватизації.

4. У цьому Порядку терміни вживаються в такому значенні:

власник - юридична або фізична особа, якій належить на праві власності об'єкт приватизації на дату здійснення контролю;

договір – договір купівлі-продажу об'єкта приватизації, укладений у процесі його приватизації між органом приватизації та власником;

орган приватизації - Фонд державного майна України (далі - Фонд), його регіональні відділення та представництва у районах і містах, органи приватизації в Автономній Республіці Крим, органи приватизації територіальних громад;

об'єкт - об'єкт приватизації, що є предметом договору купівлі-продажу;

представник органу приватизації - посадова особа органу приватизації, яка уповноважена здійснювати контроль за виконанням умов договору купівлі-продажу об'єкта приватизації.

компетентні органи - органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які можуть надати підтверджені документально висновки щодо виконання власником певних зобов'язань (сплати заборгованості із заробітної плати, сплата екологічного податку, захист економічної конкуренції, тощо), визначених договорами купівлі-продажу.

5. При здійсненні контролю за виконанням умов договорів органи приватизації керуються Конституцією України, законами України, актами Президента України та Кабінету Міністрів України, цим Порядком та іншими нормативно-правовими актами Фонду.

6. Контроль за виконанням умов договору здійснює орган приватизації, який уклав такий договір. Функції контролю можуть бути передані іншому органу приватизації на підставі укладення тристороннього договору між органом приватизації, який уклав договір купівлі-продажу, органом приватизації, який буде здійснювати контроль в подальшому та власником об'єкта приватизації.

7. Контроль може бути:

1) плановим, що здійснюється відповідно до щоквартальних графіків, які затверджуються органами приватизації до 25 числа місяця, що передує кварталу;

2) позаплановим, що здійснюється на підставі звернень органів державної влади (місцевого самоврядування) подання власником об'єкта приватизації заяви до органу приватизації про здійснення перевірки на його бажання.

8. Орган приватизації має забезпечити проведення протягом року контролю за виконанням умов усіх договорів, які перебувають у нього на контролі, за винятком договорів, за якими здійснюється претензійно-позовна робота щодо їх розірвання (або визнання недійсними) та повернення проданих за ними об'єктів у державну (комунальну) власність.

## **II. Проведення контролю та оформлення його результатів**

1. Орган приватизації здійснює плановий та позаплановий контроль за виконанням умов договору шляхом:

проведення перевірки безпосередньо на об'єкті приватизації або у господарському товаристві, акції (частки) якого є об'єктом приватизації;

опрацювання документів щодо стану виконання умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, отриманих від власників цих об'єктів на запит органів приватизації;

опрацювання документів щодо виконання зобов'язань, визначених договорами купівлі-продажу об'єктів приватизації, отриманих від компетентних органів на запит органу приватизації;

складання акта за результатами проведення перевірки.

2. Проведення перевірки виконання умов договору купівлі-продажу здійснюється виключно на підставі рішення органу приватизації, в якому зазначається договір купівлі-продажу, об'єкт приватизації, власник об'єкта приватизації, прізвища, ім'я, по-батькові та посади уповноважених представників органу приватизації, період, за який проводиться перевірка.

3. Про проведення перевірки орган приватизації письмово повідомляє (не пізніше, ніж за 10 календарних днів до початку її проведення) шляхом направлення рекомендованого листа:

власнику об'єкта приватизації;

господарському товариству, якщо об'єктом приватизації є акції (частки);

профспілковому комітету, спільному представницькому органу (за наявності кількох профспілок) господарського товариства (якщо об'єктом приватизації є акції, (частки)) або підприємства (якщо об'єктом приватизації є єдиний майновий комплекс), який від імені трудового колективу підписав колективний договір.

При проведенні перевірки, строк перебування представника органу приватизації безпосередньо на об'єкті приватизації або в господарському товаристві, акції (частки) яких є об'єктом приватизації, не може перевищувати 10 календарних днів.

4. У процесі проведення контролю за виконанням умов договору використовуються документи, які можуть підтверджувати стан їх виконання.

Такими документами можуть бути форми державних статистичних спостережень, договори, матеріали первинного обліку, інші документи, що підтверджують виконання умов договору.

При проведенні контролю за станом виконання зобов'язань, визначених умовами договорів, забезпечення яких з боку власників передбачається в рамках корпоративних прав, набутих за договорами, орган приватизації проводить оцінку стану виконання умов договору без врахування конкретних заходів власника, вжитих ним у межах його корпоративних прав. У разі виявлення фактів неналежного виконання або невиконання зобов'язань, визначених умовами договорів, орган приватизації звертається до власника з вимогою документального підтвердження здійснення ним залежних від нього заходів в рамках належних йому корпоративних прав. У таких випадках висновок щодо стану виконання зобов'язань власника робиться з урахуванням доведення власником вжиття усіх залежних від нього заходів відповідно до Закону України «Про акціонерні товариства» щодо належного виконання зобов'язань у межах належних йому корпоративних прав.

Власник забезпечує достовірність наданих документів щодо виконання договірних зобов'язань.

5. Документи повинні бути належним чином оформлені: не мати виправлень, пропущених сторінок. Копії документів, що додаються до матеріалів перевірки, повинні бути засвідчені в установленому законодавством порядку (для юридичних осіб - підпис відповідальної особи; для фізичних осіб - підпис уповноваженої особи).

6. Достатність документів для підтвердження стану виконання умов договору визначається представником органу приватизації, що здійснює контроль за виконанням умов договору купівлі-продажу.

Строк проведення планової або позапланової перевірки органом приватизації, включаючи оформлення її результатів, не може перевищувати 45 календарних днів з дня отримання органом приватизації підтверджуючих документів щодо виконання договірних зобов'язань від власника об'єкта приватизації.

7. За результатами перевірки складається акт поточної або підсумкової перевірки виконання умов договору купівлі-продажу (далі – Акт) за формою, встановленою органом приватизації:

акт поточної перевірки виконання умов договору купівлі-продажу (додаток 1);

акт підсумкової перевірки виконання умов договору купівлі-продажу (додаток 2);

акт поточної перевірки виконання умов договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва (додаток 3);

акт підсумкової перевірки виконання умов договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва (додаток 4);

Акти реєструються в структурному підрозділі органу приватизації до повноважень якого належить реєстрація вхідної/вихідної кореспонденції. Усі складені та підписані примірники Акта мають однакову юридичну силу.

При оформленні Актів, представник органу приватизації повинен забезпечити відображення (безпосередньо в Актах) підтвердних документів, на підставі яких було зроблено висновок щодо фактичного стану виконання договірних умов, по кожному пункту договору купівлі-продажу окремо.

Представник органу приватизації несе персональну відповідальність за достовірність і обґрунтованість фактів, викладених в Актах.

До Акта додаються документи (завірені копії), які підтверджують стан виконання умов договору.

8. Складений за результатами перевірки Акт підписується представником органу приватизації, власником або уповноваженою ним особою та керівником господарського товариства, якщо об'єктом приватизації за договором є акції (частки).

Акт повинен бути прошитий, пронумерований, мати реєстраційний номер.

У випадку, коли об'єктом приватизації за договором є акції (частки), акт складається за формою, наведеною в додатку 1 до цього Порядку, у трьох примірниках. Перший примірник акта залишається в органі приватизації, другий примірник - у власника об'єкта приватизації, третій примірник залишається у керівника господарського товариства.

У випадку, коли об'єктом приватизації за договором є єдиний майновий комплекс державного (комунального) підприємства, акт складається за формою, наведеною в додатку 1 до цього Порядку, у двох примірниках. Перший примірник акта залишається в органі приватизації, другий примірник - у власника об'єкта приватизації.

Акт складається у двох примірниках, якщо об'єктом перевірки є об'єкт незавершеного будівництва, за формою, наведеною в додатку 3 до цього Порядку. Один примірник акта залишається в органі приватизації, інший у власника об'єкта приватизації.

9. У разі неявки власника або уповноваженої особи об'єкта приватизації для участі у перевірці виконання умов договору купівлі-продажу, коли об'єктом приватизації є акції, (частки), єдині майнові комплекси державних (комунальних) підприємств та об'єкти незавершеного будівництва (будівлі, споруди), уповноважений представник органу приватизації, після опрацювання наявних документів та відповідей отриманих органом приватизації від компетентних органів, складає Акт та направляє підписані

примірники в триденний строк рекомендованим листом, власнику об'єкта приватизації або господарському товариству, у разі необхідності профспілковому органу товариства для їх підписання.

Якщо в тридцятиденний строк з дня відправлення Акта, органом приватизації не отримано підписаного власником примірника Акта та/або зауважень чи заперечень до нього, представник органу приватизації робить запис про неявку власника для здійснення перевірки у третьому примірнику Акта. До Акта долучаються документи, які підтверджують направлення двох примірників Акта для підписання власнику. Складений відповідно до вимог цього пункту Акт є підставою для застосування санкцій до власника, визначених договором та чинним законодавством.

10. У разі відмови власника об'єкта приватизації або господарського товариства у допуску представника органу приватизації до проведення перевірки, представником органу приватизації складається Акт про невиконання умов договору купівлі-продажу згідно з вимогами пункту 7 цього розділу.

11. Факт недопущення працівників органів приватизації до проведення ними перевірки дотримання умов договору купівлі-продажу державного (комунального) майна підтверджується, складеним у присутності відповідних правоохоронних органів та підписаним працівниками органів приватизації, актом про недопуск до проведення перевірки дотримання умов договору купівлі-продажу державного (комунального) майна, за формою, затвердженою Фондом державного майна України. Акт складається у двох примірниках, один з яких надсилається власнику об'єкта приватизації, другий зберігається в органі приватизації.

Акт про недопуск до проведення перевірки дотримання умов договору купівлі-продажу державного (комунального) майна представників органу приватизації, є підставою для застосування штрафних санкцій до керівника



підприємства відповідно до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна».

12. За подання до органу приватизації неправдивих відомостей (документів) власник об'єкта приватизації несе відповідальність відповідно до законодавства.

13. Якщо під час перевірки виконання умов договору представником органу приватизації встановлено, що умови договору виконано у повному обсязі, складається акт підсумкової перевірки виконання умов договору купівлі-продажу, за формою затвердженою органом приватизації, наведеною в додатку 2 (акт підсумкової перевірки виконання умов договору купівлі-продажу), в додатку 4 (акт підсумкової перевірки виконання умов договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва) до цього Порядку.

Підсумковий акт може бути складено виключно за результатами проведення виїзної перевірки безпосередньо на об'єкті приватизації або в господарському товаристві, акції (частки) яких є об'єктом приватизації, після опрацювання документів щодо стану виконання умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, отриманих від власників цих об'єктів та/або від компетентних органів, наданих на запит органів приватизації.

Акт підсумкової перевірки, після підписання відповідними сторонами, подається для затвердження уповноваженій посадовій особі органу приватизації відповідно до розподілу функціональних обов'язків.

У всіх інших випадках результати перевірок виконання умов договорів оформлюються актами поточних перевірок, за формою затвердженою органом приватизації.

14. У разі незгоди власника або керівника підприємства з висновками, зробленими в Акті, представниками органу приватизації, їх оскарження здійснюється відповідно до Порядку оскарження результатів перевірки

виконання умов договору купівлі-продажу об'єкта приватизації в органі приватизації, затвердженого Фондом державного майна України.

15. Документарний контроль здійснюється шляхом направлення органом приватизації письмового запиту власнику об'єкта приватизації про надання документів щодо стану виконання умов договору. В зазначеному запиті встановлюється строк для надання документів, з дати отримання власником об'єкта приватизації письмового запиту 10 календарних днів.

Якщо з наданих документів неможливо однозначно встановити стан виконання умов договору, орган приватизації направляє власнику додатковий запит щодо надання необхідних документів або пояснень.

Орган приватизації, у разі неможливості встановлення стану виконання умов договору купівлі-продажу має право провести перевірку безпосередньо на об'єкті приватизації або за місцем розташування господарського товариства, акції (частки) якого є об'єктом приватизації, шляхом повідомлення не пізніше, ніж за 10 календарних днів до початку її проведення, шляхом направлення рекомендованого листа про проведення такої перевірки:

власнику об'єкта приватизації;

господарському товариству, якщо об'єктом приватизації є акції (частки);

профспілковому комітету, спільному представницькому органу (за наявності кількох профспілок) господарського товариства (якщо об'єктом приватизації є акції, (частки)) або підприємства (якщо об'єктом приватизації є єдиний майновий комплекс), який від імені трудового колективу підписав колективний договір.

16. За результатами документарного контролю представник органу приватизації складає акт поточної перевірки, згідно з вимогами пункту 7 цього розділу.

17. Перевірка виконання умов договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва здійснюється органом приватизації на об'єкті приватизації, при цьому виїзний контроль повинен здійснюватися не рідше одного разу на два роки.

18. Запит, повідомлення та листи, зазначені у цьому порядку, готуються підрозділом органу приватизації, до функцій якого належить здійснення контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу. Запит та повідомлення підписує уповноважена посадова особа органу приватизації відповідно до розподілу функціональних обов'язків.

### **III. Взаємодія з іншими органами**

1. Органи приватизації при здійсненні перевірки виконання умов договорів купівлі-продажу залучають до неї представників профспілкових організацій з питань, які належать до компетенції профспілкових організацій відповідно до чинного законодавства (за згодою). Про здійснення перевірки орган приватизації попередньо (не пізніше, ніж за 10 календарних днів) повідомляє профспілкову організацію товариства. Під час проведення перевірки виконання умов договору купівлі-продажу орган приватизації проводить консультації з профспілковими організаціями з питань виконання умов договору.

2. Органами приватизації можуть надсилатися запити відповідним органам державної влади та органам місцевого самоврядування для отримання інформації з питань, що стосуються виконання власником зобов'язань, передбачених договором.

#### **IV. Застосування санкцій за порушення умов договорів**

1. При порушенні власником умов договору орган приватизації здійснює заходи з досудового врегулювання спору відповідно до вимог чинного законодавства та договору.

2. У разі невирішення спору в рамках досудового врегулювання орган приватизації звертається до суду для застосування санкцій, передбачених законом та договором, зокрема щодо:

виконання умов договору;

стягнення штрафів та пені;

розірвання договору або визнання його недійсним та повернення об'єкта у державну (комунальну) власність.

#### **V. Зняття договору з контролю органом приватизації**

1. Зняття договору з контролю здійснюється за рішенням органу приватизації у разі:

повного виконання умов договору, що підтверджується відповідним органом приватизації шляхом затвердження акта підсумкової перевірки;

набрання законної сили рішенням суду про виконання умов договору в повному обсязі;

набрання законної сили рішенням суду про розірвання договору (або визнання його недійсним).

2. У випадках, не передбачених пунктом 1 цього розділу, зняття договору з контролю здійснюється за рішенням органу приватизації на підставі протокольного рішення комісії з питань зняття з контролю договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, створеної органом приватизації.

3. У випадках, передбачених абзацом третім пункту 1 та пунктом 2 цього розділу, акти підсумкових перевірок державним органом приватизації не складаються.

**Директор Департаменту  
внутрішнього аудиту та контролю**

**Л. Вєлева**