

ЗВІТ
про результати контролю за виконанням умов договорів
купівлі-продажу об'єктів приватизації, здійсненого протягом
першого кварталу 2013 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, постанови Кабінету Міністрів України від 31.05.2012 № 487 “Про затвердження Порядку здійснення контролю за виконанням зобов'язань, визначених умовами договорів купівлі-продажу об'єктів, приватизація яких проводиться на підставі рішень Кабінету Міністрів України”, відповідно до Порядку здійснення державними органами приватизації контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, затвердженого наказом Фонду державного майна України (далі – Фонд) від 10.05.2012 № 631, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 24.05.2012 за № 815/21127, протягом першого кварталу 2013 року проведено перевірки виконання покупцями державного майна умов укладених договорів. Здійснений контроль показав таке.

1. Загальні дані про результати контролю, здійсненого протягом
першого кварталу 2013 року

На обліку органів приватизації знаходиться 12556 договорів купівлі-продажу державного майна, у тому числі:

- пакетів акцій акціонерних товариств – 1108;
- об'єктів малої приватизації – 8430;
- об'єктів незавершеного будівництва – 3018.

Із загальної кількості зазначених договорів у першому кварталі 2013 року підлягало перевірці виконання умов 310 договорів.

За вказаний період фактична ж кількість перевірених договорів склала 320.

Перевірками встановлено, що зобов'язання, взяті покупцями об'єктів приватизації, в більшості виконуються належним чином.

За результатами цієї роботи можна зробити такі загальні висновки.

Поряд із зазначеним, невиконання тих чи інших умов встановлено у 29 випадках, що становить 9,1 відсотка загальної кількості перевірених договорів. Вагома частина такого невиконання зафіксована у Луганській (5,1 відсотка загальної кількості договорів), Харківській та Херсонській (по 1,2 відсотка)

областях і воно стосується порушення термінів добудови об'єктів, демонтажу, сплати за об'єкт, а також переоформлення права забудовника на об'єкт.

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**. Із 3018 договорів цієї групи невиконання умов встановлено за 197 договорами (6,5 відсотків загальної кількості договорів цієї групи). Неналежне виконання умов зафіксовано за 11 договорами (0,4 відсотка). Термін виконання умов не закінчився за 402 договорами (13,3 відсотка). У повному обсязі виконано умови 2408 договорів (79,8 відсотка).

Найбільша кількість договорів з тих, що обліковуються, відноситься до **об'єктів малої приватизації**. Із їх загальної кількості – 8430 договорів - умови у повному обсязі виконано за 7824 договорами (92,8 відсотка загальної кількості). Невиконання умов виявлене за 52 договорами (0,6 відсотка). Неналежне виконання умов (з порушенням термінів) має місце за 27 договорами (0,3 відсотка). Строк виконання умов не закінчився за 527 договорами (6,3 відсотка).

Стан виконання умов договорів купівлі-продажу **пакетів акцій** є таким.

На обліку органів приватизації перебуває 1108 договорів купівлі-продажу пакетів акцій відкритих акціонерних товариств. Повне і своєчасне виконання умов відмічене за 992 договорами (89,5 відсотка загальної кількості). Неналежне виконання умов, тобто відставання від передбачених договорами термінів, допущено покупцями за 9 договорами (0,8 відсотка). Невиконання умов зафіксовано за 26 договорами (2,3 відсотка). За 81 договором (7,3 відсотка) термін виконання умов не настав.

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 першого кварталу невиконання умови щодо добудови об'єкту встановлено за 11 договорами (3,4 відсотка перевірених). Найбільшу кількість таких випадків зафіксовано Регіональними відділенням Фонду по Житомирській, Херсонській та Львівській областях.

Порушення умови в частині розбирання будівель і споруд протягом певного часу встановлено за 3 договорами (0,9 відсотка перевірених). Такі випадки встановлені регіональним відділенням по Луганській області. Основною причиною такого невиконання власниками цих умов договорів є

відсутність коштів для демонтажу та добудови об'єкту. Також однією з причин порушення є визнання судами власників банкрутами.

Вказаними регіональними відділеннями розпочато претензійно-позовну роботу з метою застосування до покупців передбачених законодавством та договорами норм відповідальності.

Порушення виконання умов договорів в частині **переоформлення права забудовника** органами приватизації встановлено за 5 договорами (1,6 відсотка перевірених). Такі випадки встановлено регіональними відділеннями по Херсонській (2 договори) та Харківській (3 договори) областях. Однією з причин такого порушення власниками приватизованих об'єктів є зволікання органів місцевого самоврядування з переоформленням документів.

Недотримання **термінів здачі земельної ділянки місцевим органам влади після розбирання** придбаних покупцями об'єктів приватизації зафіксовано за 5 договорами (1,6 відсотка перевірених договорів) – Регіональним відділенням ФДМУ по Луганській області.

Недотримання **термінів державної реєстрації нової форми власності** придбаних покупцями об'єктів приватизації виявлено за 2 договорами (0,6 відсоток перевірених договорів) - Регіональними відділеннями ФДМУ по Харківській та Одеській областях.

Регіональними відділеннями встановлені порушення умов договорів в частині **виконання вимог екологічної безпеки та заходів з охорони навколишнього середовища** за 3 договорами (0,9 відсотка перевірених). Такі випадки зафіксовані по Запорізькій, Харківській та Луганській (по 1 договору) областях.

Порушення умов договорів в частині **зобов'язання щодо створення робочих місць** в ході перевірки органами приватизації встановлено за 1 договором (0,3 відсотка перевірених) укладеним ЦА ФДМУ в Сумській області.

Також почастишали випадки **ненадання власниками об'єктів приватизації підтверджуючих документів щодо виконання умов договорів купівлі-продажу**. Такі випадки встановлені за 3 договорами (0,9 відсотка перевірених договорів) Регіональними відділеннями по Херсонській (2 договори) та Одеській (1 договір) областях.

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 157 договорів, що містять умову щодо **збереження кількості робочих місць**, які існували на об'єктах на момент їх приватизації, та 207 договорів – щодо **створення нових**.

Результати перевірки показали, що існуюча на момент приватизації кількість робочих місць на підприємствах, стосовно яких укладено договори з умовою **збереження робочих місць**, становила 1083 одиниці. На сьогодні їх кількість становить 1100 одиниць, тобто власниками у післяприватизаційний період ця умова договорів виконана і додатково створено 17 нових робочих місць.

Наприклад, у Харківській області за договором купівлі-продажу єдиного майнового комплексу колишнього підприємства «Дергачівський державний моторобудівний завод» однією з умов є збереження 31 робочого місця та створення 5 нових робочих місць. В результаті перевірки встановлено, що скорочення робочих місць не проводилось, на час перевірки кількість робочих місць становить 36 одиниць.

На виконання зобов'язання **щодо створення нових робочих місць**, яке передбачено зазначеними договорами, власниками цих об'єктів у звітний період створено 70 робочих місць.

Наприклад, за договором купівлі-продажу пакета акцій ПАТ «Центральна збагачувальна фабрика «Кіндратівська» створено 4 нових робочих місця.

Також, у Одеській області за договором купівлі-продажу пакета акцій ВАТ «Пресмаш» створено 6 робочих місць.

Слід відзначити також **створення нових робочих місць за договорами, в яких умови щодо збереження або створення нових робочих місць не передбачені**. Із загальної кількості перевірених такі приклади є на 13 об'єктах приватизації, де було створено 202 нових робочих місця. Наприклад, у Донецькій області приватним підприємством «Р.В.Ц.» на базі приватизованої будівлі навчально-виробничих майстерень, що була реконструйована під цех розливу питної артезіанської води, додатково створено 49 нових робочих місць. Також, за договором купівлі-продажу єдиного майнового комплексу державного комунального підприємства «Майстер» у м. Севастополь покупцем (ТОВ «Зармітан») створено 82 робочих місця.

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**, засвідчили, що такі зобов'язання містять 879 договорів купівлі-продажу пакетів акцій, 387 договорів купівлі-продажу об'єктів малої приватизації і 88 договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва.

Загалом цими договорами передбачено інвестування підприємств (у 1995-2018 роках) на загальну суму 12 464,027 млн грн, 2 237,3 млн дол. США та 19,26 млн євро. Зокрема, станом на 01.04.2013 – 9533,89 млн грн, 1504,12 млн дол. США, 19,26 млн євро. Фактично станом на 01.04.2013 українські підприємства отримали 11329,38 млн грн, 1806,39 млн дол. США та 72 млн євро, що у перерахунку на національну валюту становить 22 518,273 млн грн.

За окремими групами договорів ці цифри розподіляються так.

Договорами купівлі-продажу пакетів акцій акціонерних товариств передбачено надходження до них у період з 1995 року до 2018 року коштів на загальну суму 10860,381 млн грн, 1938,99 млн дол. США та 19,26 млн євро. Станом на 01.04.2013 за умовами договорів купівлі – продажу пакетів акцій

передбачено надходження 8652,18 млн грн, 1461,46 млн дол. США та 19,26 млн євро.

Фактично у період з 1995 року підприємств вже отримали інвестиції за всіма договорами купівлі-продажу пакетів акцій у розмірі 10098,05 млн грн, 1782,88 млн дол. США та 72,00 млн євро.

Договорами купівлі-продажу **об'єктів незавершеного будівництва** заплановано надходження інвестицій у період з 1995 по 2018 рік – 1203,96 млн грн і 10 тис. дол. США, а станом на 01.04.2013 – 723,15 млн грн, 10 тис. дол. США. Фактично станом на 01.04.2013 внесено 865,94 млн грн і 27,756 тис. дол. США.

Договорами купівлі-продажу **об'єктів малої приватизації** передбачено у період до 2018 року внесення інвестицій на загальну суму 399,68 млн грн. і 298,29 млн дол. США, а станом на 01.04.2013 – 158,06 млн грн та 42650,0 тис. дол. США. Фактично станом на 01.04.2013 надійшло 365,40 млн грн і 23477,314 тис. дол. США.

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

У всіх виявлених випадках порушення покупцями взятих зобов'язань органами приватизації здійснювалася претензійно-позовна робота щодо застосування до них передбачених договорами та законодавством санкцій.

Загальна сума штрафів, пені та неустойок, яка була нарахована (за наростаючим підсумком) за рішеннями судів за попередні роки - 30,84 млн грн. та 119,3 тис. дол. США. Загальна сума штрафів, пені та неустойок, яка була сплачена - 19,33 млн грн та 106,4 тис. дол. США.

За перший квартал нараховано за рішеннями судів штрафних санкцій на суму 261,24 тис. грн. За цими рішеннями органами приватизації розпочата робота по стягненню штрафних санкцій. За рішеннями, що набрали законної сили у попередні періоди у першому кварталі стягнуто штрафних санкцій на суму 87,00 тис. грн.

У попередньому кварталі нараховано за рішеннями судів штрафних санкцій на суму 5,26 тис. грн. Фактично сплачено у попередньому кварталі 409,49 тис. грн.

У першому кварталі 2013 року сума штрафних санкцій сплачених до Державного бюджету становить – 87,003 тис. грн.

Різниця між сумами нарахованих та сплачених штрафів на початок другого кварталу 2013 року становить 11,512 млн грн.

Після використання всіх можливостей досудового врегулювання спорів здійснювалися дії щодо розірвання (визнання недійсними) таких договорів та повернення відчужених за ними об'єктів у державну власність.

Станом на 01.04.2013 у власність держави повернуто 303 (за накопичувальним підсумком) об'єкти приватизації (з яких 83 – пакети акцій, 53 – єдині майнові комплекси і 167 – об'єкти незавершеного будівництва).

За 131 договором продовжується претензійно-позовна робота щодо їх розірвання (визнання недійсними) і повернення відчужених за ними об'єктів у державну власність (з них 16 – пакети акцій, 11 – єдині майнові комплекси та 104 – об'єкти незавершеного будівництва).

З числа повернутих у державну власність об'єктів приватизації повторно продано 163 об'єкти. У їх числі:

- 49 пакетів акцій;
- 83 об'єкти незавершеного будівництва;
- 31 єдиний майнових комплексів.

Загальна сума коштів, отриманих від продажу повернутих державі об'єктів за рішеннями судів, за накопичувальним підсумком становить 98,64 млн грн.

5. Приклади позитивних результатів роботи органів приватизації та діяльності власників приватизованого майна в процесі виконання 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 Житомирській області:

за договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва – дільничної лікарні з амбулаторією покупцем (фізична особа) виконані зовнішні та внутрішні роботи, підключено комунікації – воду, каналізацію, електроенергію. Перша половина об'єкта добудована, в літній період використовується як благодійний центр для оздоровлення дітей сиріт та дітей із малозабезпечених сімей;

- у Черкаській області:

регіональним відділенням контролюється договір купівлі-продажу частини приміщень третього поверху адміністративної будівлі, розташованої в центрі міста (покупць приватний підприємець). За три роки покупцем здійснено капітальний ремонт приміщення, встановлені енергоефективні вікна, комунікації водопостачання та водовідведення зведені до місць розташування санітарно-технічних приладів. В ремонт приміщення було вкладено близько 150 тис. грн.;

- у Миколаївській області:

за договором купівлі-продажу пакета акцій ВАТ «Украгроінжпроект» покупцем (ТОВ «Миколаївагропроектбуд») протягом чотирьох років повинно бути внесено інвестицій на суму 2 млн грн. На сьогодні покупцем внесено інвестицій на суму 1 800 тис. грн., що в 1,2 рази більше ніж передбачено планом. За підсумками 2012 року товариство спрацювало прибутково, чистий дохід від реалізації продукції за 2012 рік, в порівнянні з аналогічним періодом 2011 року, зріс в 1,5 рази та в 2,7 рази перевищив цей показник, передбачений договором купівлі-продажу. Платежі до бюджетів усіх рівнів та соціальні платежі сплачуються своєчасно. Заробітна плата працівникам виплачується

своєчасно з урахуванням інфляційних процесів. Значну увагу керівництво приділяє поліпшенню соціально – побутових умов працівників. Для забезпечення матеріального стимулювання робітників підприємства, залежно від господарської діяльності, було введено тимчасове положення про умови оплати праці;

- у Одеській області:

за договором купівлі-продажу об'єкта малої приватизації - нежитлові приміщення підвалу покупцем (фізична особа) здійснено поліпшення нерухомого майна, а саме: проведені внутрішні штукатурні роботи в приміщеннях об'єкта, зроблено відновлення підлоги. Проведені роботи по облаштуванню внутрішніх інженерних мереж – виконані електромонтажні, водопровідні та каналізаційні роботи. Усього за 2012 рік на реконструкцію об'єкта покупцем внесено грошових коштів на загальну суму 26 758,80 грн.

6. Загальні питання роботи органів приватизації із забезпечення виконання умов продажу державного майна

Протягом першого кварталу 2013 року органами приватизації забезпечено виконання вимог відповідних організаційно-розпорядчих актів щодо обсягів охоплення укладених договорів перевітками виконання їх умов та термінів передачі звітів до Фонду.

Управління з питань договірної менеджменту протягом року проводило роботу, спрямовану на вдосконалення системи контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації.

З цією метою, Управлінням було здійснено вдосконалення нормативно-правової бази, а саме: розроблено та прийнято Кабінетом Міністрів України постанову «Про Порядок здійснення контролю за виконанням зобов'язань, визначених умовами договорів купівлі-продажу об'єктів, приватизація яких здійснюється на підставі рішень Кабінету Міністрів України" від 31.05.2012 № 487, постанову КМУ від 08.08.2012 № 731 «Про внесення змін до Порядку здійснення контролю за виконанням зобов'язань, визначених умовами договорів купівлі-продажу об'єктів, приватизація яких здійснюється на підставі рішень Кабінету Міністрів України».

Також розроблені накази ФДМУ від 03.05.2012 № 605 «Про затвердження Порядку внесення змін до договорів купівлі-продажу державного майна», зареєстрований в Мін'юсті 11.05.2012 за № 242/21055, від 03.05.2012 № 606 «Про затвердження Порядку надання державними органами приватизації згоди на подальше відчуження або передачу в заставу об'єктів, обтяжених зобов'язаннями їх власників перед державою», зареєстрований в Мін'юсті 21.05.2012 за № 807/21119, від 10.05.2012 № 631 «Про затвердження Порядку контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації державними органами приватизації», зареєстрований в Мін'юсті 24.05.2012 за № 815/21127, від 09.04.2012 № 472 «Про затвердження форм актів перевірки виконання умов договорів купівлі-продажу» зареєстровано у Мін'юсті від 27.04.2012 № 642/20955.

При проведенні контролю за виконанням інвестиційних та соціальних зобов'язань залучались представники профспілкових організацій.

Також, Управлінням з питань договірної менеджменту відповідно до доручення Голови Фонду державного майна України від 18.02.2013 № К/4 запроваджено здійснення щоквартального оперативного контролю за станом виконання Регіональними відділеннями Фонду державного майна України завдань із забезпечення належного контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації.

На виконання зазначеного доручення був зроблений вибірковий аналіз матеріалів перевірок виконання умов договорів купівлі-продажу, проведених Регіональними відділеннями.

Здійснений аналіз наданих матеріалів засвідчив, що в деяких Регіональних відділеннях надані акти поточних перевірок виконання умов договорів купівлі-продажу не відповідають вимогам наказу Фонду державного майна України від 09.04.2012 № 472 «Про затвердження форм актів перевірки виконання умов договорів купівлі-продажу», зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 27.04.2012 за № 642/20955.

Крім того наголошуємо, що Регіональні відділення повинні дотримуватись вимог нормативно-правових актів щодо здійснення контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу, а саме наказу Фонду державного майна України від 10.05.2012 № 631 «Про затвердження Порядку контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації державними органами приватизації», зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 24.05.2012 за № 815/21127.

Враховуючи вищевикладене, регіональним відділенням необхідно вжити вичерпних заходів щодо усунення виявлених недоліків у своїй роботі.

У разі виявлення в подальшому порушень вимог нормативних документів, винні особи будуть притягуватись до відповідальності.

Інформація про роботу державних органів приватизації з питань контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу, його результатів, проблемних питань та шляхів їх вирішення, висвітлюється засобами масової інформації (Державний інформаційний бюлетень про приватизацію), розміщується на сайті Фонду в рубриці "договірний менеджмент", що забезпечує прозорість та відкритість проведення приватизаційних процесів.

Начальник Управління

Ю. Нікітін