

ХРОНІКА

На засіданні колегії ФДМУ **2**

ГОСТРЕ ПИТАННЯ

Стан підготовки до продажу в 2008 році державними органами приватизації земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації **3**

Проблемні питання, що виникають під час провадження справ про банкрутство товариств, у статутному капіталі яких частка державної власності перевищує 25 відсотків **9**

В. ГАВРИЛЕНКО. Особливий погляд на проблеми гуртожитків (з досвіду РВ ФДМУ по Запорізькій області) **15**

СОЦІАЛЬНИЙ ПОРТРЕТ КЕРІВНИКА

Жінка-керівник – це сучасна реальність (нарис про начальника відділу управління державним майном РВ ФДМУ по Хмельницькій області **Н. Підлісну**) **18**

ПІСЛЯ ПРИВАТИЗАЦІЇ

Рівненська область

«Багатий стіл» «Родини» (про діяльність ВАТ «Костопільський завод продтоварів») ... **21**

КОРПОРАТИВНЕ УПРАВЛІННЯ

Л. ПАЛІВОДА. Корпоративне управління в процесі банкрутства підприємств **26**

Л. ПОЛЮХІНА. Сучасний стан і проблемні питання корпоративного управління на Закарпатті **29**

УРОКИ ПРАВА

А. МАТИС, І. ЄВТОДЬЄВА. Судова практика з питань стягнення заборгованості за орендними платежами до державного бюджету **33**

ОРЕНДА, ЛІЗИНГ, КОНЦЕСІЯ

Н. ГОРПАЧ, В. ДУРИЦЬКИЙ. Деякі питання у сфері оренди державного нерухомого майна **37**

НОРМАТИВНА БАЗА

Постанова Кабінету Міністрів України від 02.04.08 № 313 «Про заходи щодо удосконалення управління об'єктами державної власності» **42**

Зміни, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України **43**

Указ Президента України від 11.04.08 № 321/2008 «Про зупинення дії постанови Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2008 року № 313» **44**

Наказ Фонду державного майна України від 05.03.08 № 262 «Про внесення змін до наказу Фонду державного майна України від 10.07.2006 № 1067» **45**

Наказ Фонду державного майна України від 28.03.08 № 361 «Про затвердження форми плану приватизації об'єкта аукціону, заяв про участь в аукціоні» **46**

Наказ Фонду державного майна України від 28.03.08 № 364 «Про затвердження Примірного договору купівлі-продажу земельної ділянки разом з пакетом акцій відкритого акціонерного товариства на аукціоні» **52**

Примірний договір № ___ купівлі-продажу земельної ділянки разом з пакетом акцій відкритого акціонерного товариства на аукціоні **52**

Наказ Фонду державного майна України від 18.04.08 № 465 «Про затвердження примірного договору купівлі-продажу об'єкта аукціону» **58**

На засіданні колегії ФДМУ

Чергове засідання колегії Фонду державного майна України відбулося 15 квітня ц. р. за головуванням керівника ФДМУ В. П. СЕМЕНЮК-САМСОНЕНКО. На засіданні були присутні члени колегії, керівники регіональних відділень та структурних підрозділів ФДМУ тощо.

До порядку денного засідання колегії були включені такі питання:

1. Про стан справ щодо банкрутства підприємств та проблемні питання, які виникають під час провадження справи про банкрутство товариств, у статутних фондах яких частка державної власності перевищує 25 % (доповідач – директор Департаменту банкрутства, санації та реструктуризації А. В. ПЛАДЧЕНКО).

2. Про стан підготовки до продажу в 2008 році державними органами приватизації земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації (доповідач – заступник Голови Фонду О. Ю. ПОТІМКОВ).

Докладно з матеріалами доповідей можна ознайомитися в цьому номері Бюлетеня.

На засіданні було визначено пріоритетні напрями діяльності ФДМУ в 2008 році у сфері управління державним майном, приватизації державного майна та управління корпоративними правами держави.

Так, основними пріоритетними напрямками діяльності ФДМУ на 2008 рік визначені такі:

забезпечення ефективного використання державного майна; подальше вдосконалення механізмів та процесів управління корпоративними правами держави;

забезпечення наповнення державного бюджету за рахунок підвищення ефективності використання державного майна та управління об'єктами державної власності у вигляді дивідендів на державні акції та корпоративні права, орендної плати, надходжень від приватизації державного майна та інших надходжень від використання державного майна;

підвищення ефективності державного сектору економіки шляхом оптимізації структури його активів;

продовження інвентаризації об'єктів державної власності, в тому числі об'єктів національного надбання, та визначення права користування ними;

законодавче врегулювання питань управління, приватизації, використання та розпорядження державним майном.

Також було дано низку доручень, зокрема щодо продовження роботи з інвентаризації державного майна, упорядкування обліку юридичних осіб державної форми власності та формування за їх результатами Єдиного реєстру об'єктів державної власності; забезпечення, з урахуванням концептуальних засад реалізації національних інтересів у сфері приватизації, розроблення та подання до Кабінету Міністрів України нової Державної програми приватизації на 2008 – 2012 роки разом зі змінами до законодавства з питань приватизації; аргументованого відстоювання позиції Президента України та ФДМУ під час доопрацювання та розгляду проекту Закону України «Про Фонд державного майна» на засіданнях комітетів та пленарних засіданнях Верховної Ради України.

Стан підготовки до продажу в 2008 році державними органами приватизації земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації*

Згідно із Законом України «Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» до повноважень державних органів приватизації в галузі земельних відносин належить продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації. Право державної власності на земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, реалізується державою в особі державних органів приватизації.

Повноваження органів приватизації в галузі земельних відносин реалізуються:

через участь у формуванні та реалізації державної політики у сфері регулювання земельних відносин;

через участь у розробленні та здійсненні заходів щодо розвитку земельних відносин;

через приватизацію земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації.

З метою підготовки та організації продажу у 2008 році земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, та на виконання вимог Закону України «Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» щодо надходження до Державного бюджету України запланованих коштів у сумі 4 150 000,0 грн. Фонд державного майна України (ФДМУ) здійснює такі заходи.

Нормативно-правове забезпечення

На виконання вимог Закону України «Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» для забезпечення

ня продажу земельних ділянок розроблені такі нормативно-правові документи:

постанова Кабінету Міністрів України від 22.02.08 № 110 «Про затвердження Порядку продажу у 2008 році державними органами приватизації земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації»;

постанова Кабінету Міністрів України від 05.03.08 № 130 «Про порядок використання у 2008 році коштів, передбачених у державному бюджеті для здійснення заходів, пов'язаних з проведенням продажу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації»;

Положення про аукціонну комісію, затверджене на-

казом ФДМУ від 24.03.08 № 347 (листом ФДМУ від 26.03.08 № 10-33-4214 направлено на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України);

наказ ФДМУ від 28.03.08 № 361 «Про затвердження форми плану приватизації об'єкта аукціону, заяв про участь в аукціоні»;

наказ ФДМУ від 25.03.08 № 341 «Про затвердження Примірного договору про надання послуг виконавця аукціону при проведенні аукціону з продажу державними органами приватизації земельних ділянок разом з

пакетом акцій відкритого акціонерного товариства»;

наказ ФДМУ від 28.03.08 № 364 «Про затвердження Примірного договору купівлі-продажу об'єкта аукціону»;

ФДМУ погоджено із зауваженнями проект постанови Кабінету Міністрів України про доповнення постанови Кабінету Міністрів України від 22.02.08 № 69, яким передбачено за рахунок коштів загального фонду державного бюджету в межах бюджетної програми «Заходи, пов'язані з проведенням приватизації

Здійснення процедур, пов'язаних з приватизацією земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти приватизації, покладено на офіційно зареєстрований 14 квітня ц. р. орган – Державний комітет із земельних ресурсів.

З метою оптимізації й спрощення зазначених процедур прийнято рішення не замовляти оцінку земельної ділянки і виготовлення відповідної документації, якщо така документація вже існує.

Під час здійснення оцінки у разі продажу об'єкта разом із земельною ділянкою надається єдиний звіт про оцінку, де оцінка землі виступає як складова загальної оцінки.

Оцінка земельної ділянки під частиною приміщення не здійснюється, оскільки виділити таку земельну ділянку неможливо. Земельна ділянка виділяється тільки під цілим об'єктом приватизації.

На здійснення процедури продажу земельної ділянки під об'єктом приватизації наявність відповідної ліцензії не передбачена.

* Підготовлено за матеріалами колегії ФДМУ, що відбулася 15 квітня ц. р.

державного майна» (КПКВК 3502020) фінансування заходів, пов'язаних з підготовкою до продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, які перебувають у державній власності та на яких розташовано об'єкт, що підлягає приватизації, а саме:

робіт з визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками;

робіт з виготовлення технічної документації для проведення продажу земельної ділянки, зокрема її технічного паспорта;

робіт з визначення експертної грошової оцінки земельних ділянок;

заходів, пов'язаних з організацією продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, які перебувають у державній власності та на яких розташовано об'єкт, що підлягає приватизації, зокрема оплати послуг з проведення аукціонів та провадження інформаційної та рекламної діяльності, висвітлення у засобах масової інформації процесів продажу таких ділянок;

законопроект про внесення змін до Закону України «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва» стосовно продажу об'єктів незавершеного будівництва (ОНБ) разом із земельними ділянками.

Організаційне забезпечення

Відповідно до повноважень, які надані ФДМУ згідно зі статтею 17¹ Земельного кодексу України, щодо розпорядження державними органами приватизації землями, на яких розташовані державні, у тому числі казенні, підприємства, господарські товариства, у статутних капіталах яких є частки (акції, паї) держави, ОНБ та законсервовані об'єкти, а також з продажу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, ФДМУ здійснює цілеспрямовану роботу за кількома напрямками.

Внесення земельної ділянки до статутного капіталу відкритого акціонерного товариства (ВАТ) і подальший продаж його акцій з урахуванням підвищення їх капіталізації на вартість земельної ділянки. Це дасть змогу уникнути корпоративних конфліктів, у рамках яких через суди блокуватимуться будь-які дії органів приватизації щодо продажу відповідних земельних ділянок.

Приводом для корпоративних конфліктів буде наявність двох категорій акціонерів: які придбали акції без земельної ділянки і разом із нею.

Розпорядженнями Кабінету Міністрів України від 5 березня 2008 р. № 419-р, № 420-р, № 421-р, № 422-р затверджені умови продажу пакетів акцій разом із земельними ділянками таких ВАТ: «Київський завод автоматики ім. Г. І. Петровського», «Київський мотоцик-

летний завод», «Завод «Маяк», «Київський завод реле та автоматики». Цими умовами передбачено в установленому порядку та визначені законодавством терміни здійснити заходи щодо внесення земельних ділянок до статутних капіталів ВАТ.

Головам правління ВАТ «Завод «Маяк» та «Київський завод автоматики ім. Г. І. Петровського» були надіслані запити (від 29.02.08 № 10-19-2879 та № 10-19-2881) з вимогою надати інформацію про земельні ділянки, на яких розташовані ВАТ. Відповідна інформація була отримана листами від 11.03.08 № 108/288 та від 05.03.08 № 900/214.

З метою отримання земельно-кадастрової документації, витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку та інформації про наявність земельних сервітутів і обмежень (обтяжень) прав на земельні ділянки, на яких розташовані ВАТ «Завод «Маяк» та «Київський завод автоматики ім. Г. І. Петровського», до Державного комітету України по земельних ресурсах надіслано лист від 29 лютого 2008 р. № 10-19-2880. Відповіді на цей час не отримано.

Створення Переліку господарських товариств, державні пакети акцій (частки) яких підлягають продажу у 2008 році разом із земельними ділянками, на яких вони розташовані. Цей перелік, затверджений розпорядженням Кабінету Міністрів України від 06.02.08 № 248-р, містить інформацію щодо 14 акціонерних товариств.

Нині щодо шести підприємств із зазначеного переліку регіональними відділеннями (РВ) ФДМУ здійснюється підготовка до продажу, яка розпочата у 2007 році.

ВАТ «Гайворонський тепловозоремонтний завод»

Згідно з наказом ФДМУ від 03.09.07 № 1443 затверджено уточнений план розміщення акцій ВАТ «Гайворонський тепловозоремонтний завод» та відповідно до наказу РВ ФДМУ по Кіровоградській області від 11.09.07 № 268 прийнято рішення про початок підготовки до продажу.

В газеті «Відомості приватизації» від 03.10.07 № 38 (479) опубліковано інформаційне повідомлення про підготовку до проведення конкурсу.

Від Головного управління земельних ресурсів Кіровоградської області отримано земельно-кадастрову документацію, витяг з технічної документації про нормативно-грошову оцінку та інформацію щодо земельної ділянки.

АТ «МВО «Оріон»

Згідно з наказом ФДМУ від 21.08.07 № 1396 затверджено уточнений план розміщення акцій АТ «МВО «Оріон».

На підприємстві існують проблеми з легітимним головою правління товариства, відсутні фінансова

звітність та документи щодо земельних ділянок, що унеможлиблює здійснення підготовки до продажу.

ВАТ «Росава»

Згідно з наказом ФДМУ від 01.08.07 № 1274 затверджено уточнений план розміщення акцій ВАТ «Росава».

Підготовка до продажу ускладнюється процесом передавання в комунальну власність об'єктів соціальної сфери.

Відповідно до Порядку визначення початкової вартості пакетів акцій ВАТ, що підлягають продажу на курсах, затвердженого наказом ФДМУ від 23.01.04 № 105, складено акт оцінки пакета акцій.

ВАТ «Юність» та «Лисичанський завод гумових технічних виробів»

Згідно з наказами ФДМУ від 17.07.07 № 1194 та 01.08.07 № 1195 затверджено уточнені плани розміщення акцій ВАТ «Юність» та «Лисичанський завод гумових технічних виробів».

Регіональним відділенням ФДМУ по Луганській області проведено оцінку пакетів акцій товариств станом на 31.10.07 та оголошено конкурс з відбору розробників документації із землеустрою для підготовки до продажу земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації. За відсутності заяв на участь у конкурсі комісією прийнято рішення про повторне проведення конкурсу з відбору розробників документації із землеустрою для підготовки до продажу земельних ділянок державної власності, на яких розташовані ВАТ «Юність» та «Лисичанський завод гумових технічних виробів».

Відповідно до наказу РВ ФДМУ по Луганській області від 05.02.08 № 39 підготовку до проведення конкурсів з продажу пакетів акцій ВАТ разом із земельними ділянками зупинено.

ВАТ «Закарпатський завод «Електроавтоматика»

Згідно з наказом ФДМУ від 03.10.07 № 1592 затверджено уточнений план розміщення акцій ВАТ «Закарпатський завод «Електроавтоматики». Зараз центральний апарат (ЦА) ФДМУ вносить зміни в план розміщення акцій ВАТ «Закарпатський завод «Електроавтоматики» у зв'язку із закінченням терміну розміщення акцій.

Для організації та підготовки проведення продажу пакета акцій цього ВАТ за конкурсом з використанням відкритості пропонування ціни за принципом аукціону разом із земельною ділянкою, на якій розташовано ВАТ, РВ ФДМУ по Закарпатській області збирає установчі документи для оголошення конкурсу з відбору розробників документації із землеустрою для підготовки до продажу земельної ділянки, на якій розташовано ВАТ.

У січні 2008 р. від Головного управління земельних ресурсів у Закарпатській області РВ отримало земельно-кадастрову документацію на земельну ділянку ВАТ.

Відповідно до пункту 4 Порядку продажу у 2007

році земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, фахівцями Департаменту оперативного планування підготовлено та надіслано запит до Державного комітету України по земельних ресурсах щодо 26 об'єктів, які увійшли до затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2008 р. № 367-р Переліку господарських товариств і холдингових компаній, державні пакети акцій (частки) яких підлягають продажу у 2008 році.

Щодо об'єктів групи А

На виконання вимог Закону України «Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» за поданнями РВ ФДМУ та згідно з наказом ФДМУ від 22.02.08 № 216 сформовано та затверджено орієнтовний поіменний перелік об'єктів державної власності груп А, Д, Е, Ж, які приватизуватимуться у 2008 році, у тому числі разом із земельними ділянками, на яких вони розташовані.

Згідно з дорученнями ФДМУ (листи від 07.11.07 № 20-4-599 та від 21.03.08 № 10-20-3938) РВ ФДМУ щодавно надають інформацію про хід підготовки до приватизації об'єктів групи А разом із земельними ділянками, на яких вони розташовані.

Від продажу земельних ділянок, розташованих під об'єктами приватизації, у 2008 році планується одержати 400 тис. грн.

Фондом державного майна України не затверджувалися переліки об'єктів групи А, що підлягають приватизації разом із земельними ділянками, приватизація яких здійснюватиметься ЦА ФДМУ.

За даними звітів РВ ФДМУ, за 2007 – 2008 роки опубліковано 27 інформаційних повідомлень про продаж об'єктів групи А разом із земельними ділянками.

Звіти РВ ФДМУ про хід підготовки до приватизації об'єктів групи А разом із земельними ділянками, на яких вони розташовані, опрацьовуються та узагальнюються. У разі потреби вживатимуться заходи щодо усунення можливих проблем.

За даними звітів РВ ФДМУ, опубліковано 21 інформаційне повідомлення про оголошення конкурсів з відбору розробників документації із землеустрою.

У 2007 році РВ ФДМУ було надіслано запити до територіальних відділень Державного комітету України по земельних ресурсах щодо надання земельно-кадастрової документації та наявності земельних сервітутів і обмежень прав на земельні ділянки стосовно 128 об'єктів групи А.

Водночас потрібно усунути низку проблем:

неможливість виділення земельних ділянок для продажу разом з окремими приміщеннями, розташованими в будівлях чи спорудах. Висновок з цього питання

наданий Державним комітетом України по земельних ресурсах (лист від 02.03.07 № 14-22-4/1410). Пропонується включати окремі приміщення, розташовані в будівлях чи спорудах, до переліків об'єктів групи А, що підлягають приватизації, без земельних ділянок;

щорічне внесення змін до Закону України «Про приватизацію державного майна» щодо продажу об'єктів приватизації разом із земельними ділянками, на яких ці об'єкти розташовані. Пропонується ініціювати внесення зазначених змін законодавчим актом, який не потребує щорічного поновлення;

тривалу процедуру підготовки об'єкта приватизації до продажу разом із земельною ділянкою.

Щодо об'єктів групи Д

У 2007 році планувалося приватизувати 183 об'єкти групи Д державної власності разом із земельними ділянками. Жодний об'єкт не був приватизований.

У 2008 році планується приватизувати 173 об'єкти групи Д державної власності разом із земельними ділянками.

Від продажу об'єктів групи Д разом із земельними ділянками у 2008 році планується одержати 11 550,74 грн.

У 2007 році в газеті «Відомості приватизації» було опубліковано інформацію про проведення аукціону з продажу одного об'єкта державної власності разом із земельною ділянкою (аукціон не відбувся).

У першому кварталі 2008 року в газеті «Відомості приватизації» опубліковано інформацію про підготовку до проведення аукціону з продажу трьох об'єктів державної власності разом із земельними ділянками (аукціон запланований на квітень-травень).

У 2007 році було оголошено 79 конкурсів з відбору розробників документації із землеустрою.

У 2008 році оголошено конкурс з відбору розробників документації із землеустрою щодо чотирьох об'єктів.

Щодо об'єктів групи Ж

Відповідно до наказу ФДМУ від 22.02.08 № 216 затверджені орієнтовний поіменний перелік об'єктів приватизації державної власності групи Ж та форма «Хід приватизації об'єктів групи Ж», згідно з якою РВ ФДМУ звітують щомісяця. Такі звіти дають можливість здійснювати моніторинг продажу об'єктів групи Ж.

Відповідно до наказу ФДМУ від 22.02.08 № 216 запланована сума надходжень коштів від приватизації об'єктів групи Ж у 2008 році, у тому числі разом із земельними ділянками, становить 14 147,8 грн.

Окремих нормативно-правових актів щодо забезпечення процесу продажу об'єктів групи Ж разом із зе-

мельними ділянками не розроблялося.

У 2007 році було опубліковано інформацію про оголошені конкурси з відбору розробників документації із землеустрою щодо дев'яти об'єктів групи Ж.

Управлінню земельних ресурсів в Іванківському районі Київської області було направлено запит щодо надання інформації про земельну ділянку, на якій розташований об'єкт приватизації групи Ж, розгляд про проведення продажу якого разом із земельною ділянкою тільки планується.

У 2007 році проведення продажу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти приватизації, гальмувалося з двох причин.

Перша причина – відсутність джерел відшкодування здійснених органами приватизації витрат на оплату послуг з виготовлення землепорядної документації та організації продажу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації. Законом України «Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» передбачається компенсація державним органам приватизації витрат (у сумі 8 000,0 грн.), спрямованих на виготовлення землепорядної документації та організації продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, які перебувають у державній власності та на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації. Проте оскільки видатки Державного бюджету України на 2008 рік згідно з додатком 3 до Закону України «Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» за кодом програмної класифікації видатків та кредитування державного бюджету (КПКВК 3502040 «Заходи, пов'язані з проведенням продажу земельних ділянок під об'єктами, які підлягають приватизації») передбачені вперше, залишків коштів цього спрямування немає, і тому здійснити зазначені видатки неможливо.

З огляду на нагальну потребу розв'язання цієї проблеми ФДМУ запропоновано внести зміни в Закон України «Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» щодо спрямування коштів Державному комітету України по земельних ресурсах на підготовку до продажу земельних ділянок державної власності під об'єктами, які підлягають приватизації разом з цими ділянками.

Закон України «Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» одним із джерел формування спеціального фонду Державного бюджету України щодо доходів передбачає надходження коштів, отриманих від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, які перебувають у державній власності та на

яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації. Відповідно до додатка 1 до цього закону зазначені надходження повинні становити 4 150 000,0 грн.

Водночас цим законом передбачається компенсація державним органам приватизації витрат на виготовлення землепорядної документації та організацію продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, які перебувають у державній власності та на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, за рахунок джерел (обсягом 0,2 відсотка) визначених пунктом 29 статті 7 цього закону. Проте здійснення видатків, пов'язаних з визначенням меж земельних ділянок, виготовленням технічної документації для проведення їх продажу, проведенням експертної грошової оцінки земельних ділянок та проведенням аукціонів, можливе лише за наявності коштів у спеціальному фонді Державного бюджету України, які надходять у цей фонд тільки після продажу земельних ділянок під об'єктами приватизації.

Таким чином, зазначені норми закону взаємовиключні. Внаслідок цього ФДМУ протягом останніх двох років не мав змоги здійснювати оплату заходів, пов'язаних з проведенням продажу земельних ділянок під об'єктами, які підлягають приватизації.

Друга причина пов'язана з процесом розмежування земель державної та комунальної власності.

Виявляється протидія місцевих органів самоврядування при прийнятті рішення про дозвіл на виготовлення документації із землеустрою: законодавча база, яка регулює земельні відносини, сконструйована так, що всі практичні питання земельних відносин вирішуються на рівні органів місцевого самоврядування і місцевих державних адміністрацій. На цей час окрім неузгоджених норм низки законів України існує безліч положень, порядків та інструкцій, які регулюють документообіг при вирішенні питань земельних відносин, суб'єктами владних повноважень яких є виключно органи місцевого самоврядування і місцеві державні адміністрації.

Принциповим є питання щодо обов'язковості отримання дозволу місцевих органів самоврядування на виготовлення землепорядної документації. Слід зазначити, що місцеві органи самоврядування з різних приводів зволікають з наданням таких дозволів. Зазвичай землепорядної документації щодо земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що перебувають у державній власності і на яких розташовані об'єкти приватизації, не існує, а наявна документація не відбиває реального стану земельних відносин, і для того щоб виставити на продаж земельні ділянки, потрібно здійснити переоформлення після інвентаризації земель.

Процедура виготовлення, погодження та затвер-

дження документації із землеустрою надзвичайно складна і тривала. У цій процедурі задіяні органи місцевого самоврядування та місцеві державні адміністрації, природоохоронні та санітарно-епідеміологічні органи, органи архітектури та охорони культурної спадщини, державні органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

У статті 8 Закону України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» визначено повноваження органів виконавчої влади щодо розмежування земель державної та комунальної власності, зокрема, передбачено, що Кабінет Міністрів України визначає межі земельних ділянок, на яких розташовані підприємства та господарські товариства (у тому числі казенні), у статутному капіталі яких є частки (акції, паї) держави, а також ОНБ та законсервовані.

Водночас статтю 9 зазначеного закону визначені повноваження органів місцевого самоврядування у цьому питанні, а саме: «Сільські, селищні і міські ради за погодженням з відповідними органами виконавчої влади приймають рішення про розмежування земель в межах населених пунктів та погоджують питання розмежування за межами населених пунктів у межах їх територій».

З метою вирішення існуючих проблем та усунення наявних недоліків ФДМУ вважає за необхідне:

1. Державному комітету України по земельних ресурсах, Міністерству фінансів України та Міністерству економіки України внести в спільний наказ від 15 червня 2001 р. № 97/298/124 «Про затвердження Розмірів оплати земельно-кадастрових робіт та послуг», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 10 липня 2001 р. за № 579/5770 (із змінами та доповненнями, внесеними наказами Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства фінансів України, Міністерства економіки та з питань європейської інтеграції України від 24 грудня 2001 р. № 213/593/319 та 18 червня 2002 р. № 66/438/177) зміни, що впливають із поточної реальної кошторисної вартості робіт та послуг станом на 2008 рік.

2. Державному комітету статистики України внести зміни в Державний класифікатор продукції та послуг (ДК 016-97), затверджений наказом Державного комітету статистики України від 30 грудня 1997 р. № 822 (із змінами та доповненнями, внесеними наказами Державного комітету стандартизації, метрології та сертифікації України від 17 серпня 2000 р. № 507 та 5 липня 2002 р. № 402, наказом Державного комітету України з питань технічного регулювання та споживчої політики від 26 лютого 2007 р. № 40), визначивши окремий код для робіт із розроблення документації із землеустрою, передбачених Законом України «Про землеустрій», та експертної грошової оцінки земельних ділянок, передбаче-

ної Законом України «Про оцінку земель».

3. Державному комітету України з питань технічного регулювання та споживчої політики і Державному комітету статистики України внести в Національний класифікатор України Класифікація видів економічної діяльності (НАСЕ, Rev. 1.1-2002) ДК 009:2005, затверджений наказом Державного комітету України з питань технічного регулювання та споживчої політики від 26 грудня 2005 р. № 375 (із змінами та доповненнями, внесеними наказом Державного комітету України з питань технічного регулювання та споживчої політики від 21 квітня 2006 р. № 124, з урахуванням змін, внесених наказами Державного комітету України з питань технічного регулювання та споживчої політики від 5 липня 2007 р. № 144 та 24 грудня 2007 р. № 386) зміни щодо діяльності у сфері землеустрою, які впливають із норм Закону України «Про землеустрій».

4. Державному казначейству України внести в наказ від 8 грудня 2006 р. № 330 «Про затвердження змін до Роз'яснень щодо застосування економічної класифікації видатків бюджету» зміни щодо діяльності у сфері землеустрою, які впливають із норм Закону України «Про землеустрій» (запропонувавши визначення КЕКВ для робіт із розроблення документації із землеустрою, передбачених Законом України «Про землеустрій», та експертної грошової оцінки земельних ділянок, передбаченої Законом України «Про оцінку земель»).

5. Міністерству фінансів України при остаточному доопрацюванні змін до Закону України «Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України»:

кошти, передбачені пунктом 47 статті 37 вищезазначеного закону обсягом 0,2 відсотка джерел, визначених пунктом 29 статті 7 цього закону, на компенсацію державним органам приватизації витрат на виготовлення земельпорядної документації та організацію продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, які перебувають у державній власності та на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, спрямовувати в доходи загального фонду державного бюджету;

збільшити фінансування заходів за КПКВК 3502020 на суму 8 000,0 грн.

6. З метою економії бюджетних коштів виготовлення та погодження технічної документації із землеустрою, технічного паспорта земельної ділянки, проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок у разі внесення їх до статутного капіталу або продажу їх на аукціоні здійснювати державному органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів (Державному підприємству «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» та його регіональним інститутам землеустрою) на замовлення державних органів за рахунок коштів, передбачених державним органам приватизації на виготовлення земельпорядної документації та організації продажу земельних ділянок ВАТ у разі внесення земельних ділянок до статутних капіталів за розцінками розмірів оплати земельно-кадастрових робіт та послуг, затверджених наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства фінансів України, Міністерства економіки України від 15.06.06 № 97/298/124.

Ці пропозиції надіслані Кабінету Міністрів України листом від 24.03.08 № 10-33-4026.

З метою спрощення та скорочення термінів підготовки до продажу земельних ділянок державної власності, вирішення інших законодавчо ненормованих питань ФДМУ розробляє законопроект про розпорядження землями державної власності.

У цьому проекті визначаються правові та організаційні засади розпорядження землями державної власності й передбачається унормування способів продажу земельних ділянок, спрощення та скорочення процедури виготовлення, погодження та затвердження документації із землеустрою, а також встановлюється порядок внесення земельних ділянок до статутного капіталу господарських товариств.

Підготовлено Департаментом підготовки та проведення конкурсів

8

Фонд звітує

Інформація про хід приватизації державного майна в Україні за січень – лютий 2008 р.

За оперативними даними Фонду державного майна України, за січень – лютий

2008 року в Україні роздержавлено 54 об'єкти державної власності. В основному це об'єкти групи А – 42, з яких 26 – викуплені, 14 – продані на аукціоні, два – викуплені через оренду. Також роздержавлено

п'ять об'єктів групи Д (продані на аукціонах), три – групи Е (викуплені), по 2 – груп Ж (викуплені) і В (продаж акцій ВАТ).

Протягом звітного періоду органи приватизації за угодами з органами місце-

вого самоврядування змінили форму власності 904 об'єкти комунальної власності, з них 894 – об'єкти групи А, шість – групи Д, три – групи Ж та один – групи Е.

До більшості об'єктів

Проблемні питання, що виникають під час провадження справ про банкрутство товариств, у статутному капіталі яких частка державної власності перевищує 25 відсотків*

Нині банкрутство підприємств державного сектору економіки є одним зі шляхів позаприватизаційного відчуження майна підприємств. Ситуація щодо банкрутства господарських товариств з корпоративними правами держави потребує вдосконалення законодавства з питань банкрутства. До законодавчих актів щодо банкрутства підприємств належать закони України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом», «Про управління об'єктами державної власності», «Про введення мораторію на примусову реалізацію майна», а також Указ Президента України «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 15 лютого 2008 р. «Про забезпечення національних інтересів і національної безпеки у сфері приватизації та концептуальні засади їх реалізації».

Державним органом управління, основним завданням якого є участь у реалізації державної політики у сфері запобігання банкрутству і забезпечення умов здійснення процедур відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом стосовно державних підприємств та підприємств, у статутному капіталі яких частка державної власності перевищує 25 %, і суб'єктів підприємницької діяльності інших форм власності у випадках, передбачених Законом України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом», визначено Державний департамент з питань банкрутства, який діє у складі Міністерства економіки України. Положенням про Державний департамент з питань банкрутства, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.06 № 533, визначені завдання, які на нього покладаються в частині створення економічних, ор-

* Підготовлено за матеріалами колегії ФДМУ, що відбулася 15 квітня ц. р.

ганізаційних та інших умов для здійснення процедур відновлення платоспроможності боржника.

Треба зазначити, що Закон України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» обмежує участь Фонду державного майна України (ФДМУ) у захисті державних інтересів під час провадження справ про банкрутство товариства з корпоративними правами держави. У випадку, коли державної частки у статутному капіталі господарського товариства немає, господарські суди навіть не інформують ФДМУ та його регіональні відділення (РВ) про порушення справ про банкрутство підприємства. За результатами вивчення питання зберігання та використання державного майна, яке не увійшло до статутного капіталу господарських товариств під час приватизації та перебуває на балансі підприємств боржників, виявлені факти затвердження ліквідаційних балансів у випадку, коли об'єкти державної власності, що перебували на балансі підприємства-банкрута, залишилися без балансоутримувача і відповідне управлінське рішення щодо них з об'єктивних причин не прийнято. У результаті цього неможливо виявити державне майно з метою передання його у комунальну власність, оренду або до сфери управління іншого суб'єкта господарювання для забезпечення його збереження. Крім того, перебування на балансі підприємств-боржників об'єктів державного житлового фонду, інженерної інфраструктури міста, об'єктів соціальної сфери, закладів культури та освіти гальмує процес відновлення платоспроможності підприємств, оскільки утримання таких об'єктів потребує значних витрат. Як приклад несприяття з боку місцевих рад у прийнятті об'єктів житлового фонду можна навести ситуацію з ВО «Знамя» (м. Полтава). На балансі державного підприємства, щодо якого прийнято рішення про приватизацію, перебуває 17

комунальної власності – 607 – було застосовано спосіб викупу. Через оренду викуплено 188 об'єктів, на аукціонах продано 69 об'єктів. За комерційними конкурсами продано 27 об'єктів, за некомерційни-


ми – сім, один об'єкт роздержавлено способом продажу акцій ВАТ.

Протягом звітного періоду Фондом було оголошено сім конкурсів з продажу пакетів акцій ВАТ (по центральному апарату – два, по

регіональних відділеннях – п'ять) загальною початковою вартістю 3,029 млрд грн.

За результатами проведених конкурсів, оголошених у 2007 році, укладено два договори купівлі-про-

дажу пакетів акцій ВАТ на загальну суму 3,715 млн грн. Умовами договорів купівлі-продажу передбачено здійснення інвестицій у сумі 500,0 тис. грн. Серед проданих з початку року:

ВАТ «Берізка-сервіс» – 

житлових будинків, і, незважаючи на неодноразові звернення ФДМУ протягом 2006 – 2008 років до голови Полтавської міської ради Маяковського А. В., ці будинки так і не прийнято в комунальну власність. Зараз підприємство, яке перебуває в процесі санації, несе значні витрати на утримання житла, внаслідок цього затягується відновлення платоспроможності підприємства.

Слід зазначити, що кількість господарських товариств, державна частка у статутному капіталі яких перевищує 25 % і які перебувають у різних судових процедурах банкрутства (розпорядження майном, санації, ліквідації), за період з 01.01.07 до 01.01.08 значно зменшилася в результаті приватизації підприємств, які перебували в процесі банкрутства, або укладання мирових угод.

Станом на 01.04.08 провадження у справі про банкрутство порушено стосовно 148 відкритих акціонерних товариств (ВАТ), державна частка у статутних капіталах яких перевищує 25 %, і восьми державних підприємств, щодо яких прийнято рішення про приватизацію та які перебувають у сфері управління ФДМУ і його РВ, з них:

- у процедурі розпорядження майном – 31;
- у процедурі санації – 72;
- у ліквідаційній процедурі – 53.

У період з 2005 до 2007 року погоджено плани санації, зміни та доповнення до них щодо 25 підприємств, які перебувають у сфері управління ФДМУ та його РВ.

З метою забезпечення запобігання банкрутству господарських товариств, які перебувають у сфері управління органів приватизації, відповідно до наказу ФДМУ від 16.10.06 № 1584 затверджено План заходів щодо посилення роботи ФДМУ та регіональних відділень по запобіганню банкрутству та забезпечення ефективних умов реалізації процедур відновлення платоспроможності підприємств-боржників. Заходи передбачають створення організаційних, економічних та інших умов, необхідних для реалізації процедур відновлення платоспроможності підприємств-боржників; участь у засіданнях комітету кредиторів; контроль за формуванням реєстру вимог кредиторів; підготовку та подання апеляційних та касаційних скарг; моніторинг рішень господарських судів щодо зупинення приватизації підприємств-боржників; участь у наданні господарським

судам, комітетам кредиторів, Державному департаменту з питань банкрутства пропозицій щодо призначення арбітражних керуючих розпорядниками майна, керуючими санацією, ліквідаторами у справах про банкрутство; підготовку на засідання комітету кредиторів пропозицій щодо подальшого провадження процедури банкрутства, концепції плану санації боржника.

Разом з тим постійно здійснюється актуалізація даних сформованого за допомогою ІППС «ЕТАП-КПД» Реєстру господарських товариств, стосовно яких порушено справу про банкрутство; проводяться моніторинг звітів керуючих санацією та перевірки (з виїздом на місце) ходу виконання заходів, передбачених планом санації боржника.

Вимоги до формування планів санації та порядку прийняття ФДМУ рішень стосовно їх погодження, а також порядок подання ФДМУ документів, необхідних для прийняття рішення про надання згоди керівникові боржника на подання заяви про порушення справи про банкрутство, визначені в Положенні про порядок погодження планів санації та мирових угод, затвердженому наказом ФДМУ від 06.06.07 № 895 та зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 19.07.07 за № 836/14103.

Слід зазначити, що згідно із Законом України «Про управління об'єктами державної власності» розширено повноваження ФДМУ щодо погодження мирових угод та планів санації у процедурі банкрутства господарських організацій, у статутних капіталах яких частка державної власності перевищує 25 %. Крім того, відповідно до п. 4 ст. 18 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» передбачено погодження плану санації боржника з органом, уповноваженим управляти державним майном, стосовно підприємства-боржника, у майні якого частка державної власності перевищує 50 %. При цьому п. 33 ст. 6 Закону України «Про управління об'єктами державної власності» встановлено необхідність погодження з ФДМУ планів санації об'єктів державної власності в разі створення за їх участю нових суб'єктів господарювання.

За нетривалий період після прийняття Закону України «Про управління об'єктами державної власності» виникла проблемна ситуація на державному підприємстві (ДП) «Яготинський цукровий завод», яке перебуває в процедурі санації. Незважаючи на те що

Фонд звітує

87,86 %-вий пакет акцій за ціною 2,805 млн грн. за початкової вартості 2,755 млн грн.;

ВАТ «Київське автотранспортне підприємство 1010» – 42,17 %-вий пакет акцій за ціною 910,0 тис. грн. за початкової вартості 678,698 тис. грн.

Визнано такими, що не відбулися у зв'язку з відсутністю заяв від претендентів на участь у конкурсі, 10

конкурсів (по центральному апарату – шість, по регіональних відділеннях – чотири).

На виконання п.1 протоколу наради у Прем'єр-міністра України з питань проведення приватизації у 2008 році від 09.01.08 продаж на фондових біржах України пакетів акцій ВАТ, що належать державі, зупинено наказом Фонду від 12.01.08

ФДМУ на адресу Господарського суду Київської області надіслано лист з проханням не затверджувати план санації ДП «Яготинський цукровий завод» без попереднього погодження з ФДМУ, оскільки план передбачає створення нових суб'єктів господарювання, судом затверджено план санації заводу без зазначеного погодження. Це свідчить про безвідповідальність судових органів влади під час розгляду питань, пов'язаних з банкрутством підприємств державного сектору економіки.

Не завжди господарські суди враховують звернення ФДМУ щодо залучення його учасником справ про банкрутство підприємств. Прикладом цього є справа про банкрутство ВАТ «Білоцерківський завод гумових технічних виробів» (частка державної власності – 89,5 %). ФДМУ був змушений звернутись до Генеральної прокуратури України з проханням залучити його до справи про банкрутство зазначеного ВАТ через неодноразові відмови Господарського суду Київської області щодо цього.

Чинним законодавством взагалі не передбачено інформування господарськими судами органів, уповноважених управляти державним майном, про порушення провадження у справі про банкрутство підприємств, підпорядкованих цим органам. Іноді господарські суди не надають можливості ознайомитися з матеріалами справ про банкрутство. Відсутність цієї інформації унеможливорює своєчасне вжиття заходів щодо захисту майнових інтересів держави, перевірку безспірності вимог кредиторів, здійснення консолідації інтересів представників держави в комітеті кредиторів, оскарження судових рішень, прийнятих з порушенням норм матеріального та процесуального права.

Непоодинокі випадки винесення господарськими судами ухвал про заборону приватизації державних пакетів акцій товариств, щодо яких порушено справу про банкрутство.

Як приклад можна навести дії суддів Господарського суду Одеської області під час провадження у справах про банкрутство ВАТ «Одеський завод «Центролит» (частка державної власності – 69 %) і «ХК «Краян» (частка державної власності – 100 %). На звернення ФДМУ від 5 грудня 2007 року до Ради суддів України щодо фактів упереджених дій з боку суддів Господарського суду Одеської області щодо зазначених товариств докладної

відповіді на цей час не отримано.

Залишається проблемним питання про призначення арбітражних керуючих під час провадження у справі про банкрутство господарських товариств, частка державної власності у статутному капіталі яких перевищує 25 %.

Погодження кандидатур арбітражних керуючих розпорядниками майна, керуючими санацією, ліквідаторами на підприємства державного сектору економіки здійснює Державний департамент з питань банкрутства. Проте система заходів законодавчого впливу з боку державного органу з питань банкрутства та контролю за діяльністю арбітражних керуючих під час виконання ними повноважень розпорядника майном, керуючого санацією, ліквідатора потребує подальшого розроблення. Нині перевірка діяльності арбітражних керуючих державного органу з питань банкрутства регулюється Порядком контролю за додержанням ліцензійних умов провадження господарської діяльності, затвердженим спільним наказом Державного комітету з питань регуляторної політики та підприємництва і Міністерства економіки України від 13.02.02 № 22/35, що значно утруднює вжиття заходів щодо запобігання порушень та дотримання вимог Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» під час відчуження майна підприємств боржників, зокрема, арбітражні керуючі не дотримують вимог щодо рецензування звітів з оцінки майна.

Слід зазначити, що поступово налагоджується співпраця між ФДМУ та Державним департаментом з питань банкрутства в напрямі узгодженості дій під час розгляду кандидатур арбітражних керуючих на підприємства, які перебувають в управлінні ФДМУ та його РВ. За інформацією, наданою РВ ФДМУ, з метою оперативного отримання інформації з питань банкрутства, контролю за дотриманням арбітражними керуючими законодавства під час виконання ними повноважень у процедурі банкрутства підприємств, що перебувають у корпоративному управлінні РВ ФДМУ, налагоджена тісна співпраця з територіальними органами Департаменту з питань банкрутства.

Представники ФДМУ в межах своїх повноважень з правом дорадчого голосу беруть участь у засіданнях комітету кредиторів підприємств-банкрутів. При цьому досить часто арбітражні керуючі несвоєчасно повідомляють ФДМУ про дату та місце проведення засідання

№ 20. Продаж пакетів акцій ВАТ на фондових біржах та в ПФТС протягом звітного періоду не відбувся.

За звітний період від приватизації державного

майна та інших надходжень, безпосередньо пов'язаних з процесом приватизації, надійшло 198,620 млн грн., до загального фонду Державного бюджету України пере-

раховано 194,740 млн грн.

Найбільше коштів надійшло від продажу об'єктів державної власності регіональними відділеннями Фонду по областях Одеської – 101,15 млн грн., Рів-

ненській – 20,83 млн грн., Дніпропетровській – 5,4 млн грн., Донецькій – 3,94 млн грн., Чернігівській – 2,71 млн грн., Тернопільській – 2,48 млн грн.

комітету кредиторів.

Спостерігаються різні пріоритети дій кредиторів і держави в особі ФДМУ на судових засіданнях та засіданнях комітетів кредиторів підприємств-боржників. Дії кредиторів спрямовані лише на швидке, в основному за рахунок продажу ліквідних активів підприємств-боржників, повернення своїх коштів, що утруднює залучення інвесторів для фінансового оздоровлення цих підприємств. Державні кредитори не підтримують пропозиції ФДМУ стосовно впровадження заходів, спрямованих насамперед на відновлення платоспроможності боржника. Яскравим прикладом цього є ситуація з ВАТ «Мелітопольський завод «Автокольорлит». Борг, заявлений Державним комітетом України з державного матеріального резерву в Господарському суді Запорізької області у справі про банкрутство ВАТ «Мелітопольський завод «Автокольорлит» у розмірі 39 млн грн., було продано приватній структурі за 4,5 млн грн.

До недоліків чинного законодавства з питань банкрутства належить існуюча система підготовки, призначення і діяльності арбітражних керуючих, яка не забезпечує повноцінного захисту інтересів держави під час провадження справ про банкрутство підприємств державного сектору економіки. Зокрема, не діє норма ст. 3 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом», згідно з якою на випадок заподіяння шкоди боржнику чи кредиторам діяльність арбітражного керуючого підлягає обов'язковому страхуванню.

Наприклад, розглянемо ситуацію, яка виникла під час провадження у справі про банкрутство ВАТ «ХК «Краян» (100 % акцій у державній власності). Ухвалою Господарського суду Одеської області від 27.01.06 арбітражного керуючого Іванова В. М. було призначено керуючим санацією ВАТ «ХК «Краян». За час управління підприємством керуючим санацією Івановим В. М. з порушенням вимог законодавства було укладено ряд важливих угод щодо придбання та перепродажу товарів виробничо-технічного призначення, що призвело до виникнення кредиторської заборгованості товариства на суму 24 975,4 тис. грн. ФДМУ звернувся до Державного департаменту з питань банкрутства з проханням здійснити перевірку діяльності арбітражного керуючого Іванова В. М. і отримав відповідь, що Іванов В. М. вже не здійснює повноважень керуючого санацією ВАТ «ХК «Краян» (провадження у справі про банкрутство припинено 26.04.06), отже, правові підстави для перевірки додержання ним ліцензійних умов зазначеної діяльності відсутні.

За три місяці перебування на посаді керуючого санацією ВАТ «ХК «Краян» арбітражний керуючий Іванов В. М. заподіяв значних збитків товариству. Уже в серпні 2006 року було порушено нову справу про банкрутство ВАТ, вищезазначені вимоги на суму 24 млн грн. були

включені до реєстру вимог кредиторів. Нині щодо цього підприємства введено процедуру санації, і кандидатуру арбітражного керуючого Нестеренка С. С. Державним департаментом з питань банкрутства було погоджено без погодження ФДМУ.

У більшості випадків керуючими санацією розробляються плани санації, що передбачають відчуження ліквідного майна підприємств-боржників як найпоширеніший захід погашення кредиторської заборгованості. При цьому відновлення платоспроможності боржника не відбувається, і проблема використання майна боржника після реалізації плану санації залишається невирішеною.

Проаналізувавши наслідки проведення процедур банкрутства підприємств-боржників (санація, мирова угода) за останні три роки, можна зробити висновок про низьку ефективність процесу відновлення платоспроможності підприємств, частка державної власності в статутному капіталі яких перевищує 25 %.

Після проведення процедури санації підприємство, як правило, не має кредиторської заборгованості і відповідно до положень Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» вважається платоспроможним. Проте відсутність кредиторської заборгованості – недостатня умова для відновлення платоспроможності підприємства. На практиці дуже часто підприємство виходить з процедури санації майже недієспроможним: відсутні оборотні кошти, реалізовані основні засоби, які забезпечували виробничу діяльність боржника, і ліквідна частина майна, відсутнє дієве керівництво, розірвані виробничі та технологічні зв'язки тощо.

Зважаючи на те що державний пакет акцій таких товариств стає непривабливим, ФДМУ під час погодження планів санації та мирових угод встановлює вимогу, згідно з якою інвестор, до якого перейшли активи боржника, в рахунок здійснених інвестицій на погашення кредиторської заборгованості зобов'язується взяти участь у приватизації державного пакета акцій боржника, а у разі відсутності інших покупців – викупити його. При цьому подальший перепродаж активів забороняється до викупу частки державної власності у статутному капіталі товариства-боржника.

З метою захисту інтересів держави у процедурі санації підприємств, що мають у статутному капіталі частку державної власності, потребує законодавчого закріплення механізму викупу інвестором пакета акцій, що належить державі. Водночас викуп акцій має відбуватися разом із заходами щодо відновлення платоспроможності боржника, що має бути відображено в новій програмі приватизації.

Відповідно до вимог статті 155 Цивільного кодексу України ФДМУ приділяє пильну увагу питанню реструктуризації статутних капіталів товариств, державні пакети акцій яких десятки разів виставлялися на продаж і не були продані, а за роки приватизації реальна

вартість їх активів значно зменшилася.

Так, на виконання плану санації ВАТ «Верхньодніпровський завод потужного радіобудування» статутний капітал товариства було приведено у відповідність до вартості чистих активів. Крім того, згідно з планом санації було проведено переоцінку активів ВАТ і визначено їх реальну вартість, що виявилася значно меншою, ніж їх балансова вартість. За результатами переоцінки активів і проведеного розрахунку вартості чистих активів статутний капітал товариства було зменшено та проведено конкурс з продажу державного пакета акцій (100 %). В результаті держава отримала кошти (понад 2 млн грн.) від продажу державного пакета акцій, який виставлявся на продаж ще з 1998 року, а вимоги кредиторів були задоволені за рахунок коштів інвестора.

Відповідно до законодавства про приватизацію ФДМУ за умови викупу інвестором державного пакета акцій були погоджені плани санації ВАТ НВФ «Луганські акумулятори», «АК «Свема», «Житомирський завод хімічного волокна», зміни та доповнення до плану санації ВАТ «Северодонецький приладобудівний завод», «Іванівський верстатозавод», мирова угода ВАТ «Білопільський машинобудівний завод».

Ураховуючи багаторічний досвід супроводження процедур банкрутства, було б доцільним після призначення розпорядника майна боржника зобов'язати його оголосити проведення конкурсу на розроблення плану санації. Для цього утворити комісію, до складу якої залучити представників державного органу з питань банкрутства, ФДМУ, галузевого міністерства, органів місцевого самоврядування і комітету кредиторів. Комісія визначатиме переможця конкурсу і рекомендуватиме господарському суду кандидатуру керуючого санацією, який підготував довершений план санації боржника.

У зв'язку з цим пропонується під час підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації арбітражних керуючих передбачити курс навчання з розроблення умов санації підприємств, особливо щодо господарських організацій, частка державної власності у статутних капіталах яких перевищує 50 % і які мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави, та в подальшому передбачити ліцензування діяльності арбітражних керуючих, пов'язаної з розробленням умов санації боржника.

Доцільно на базі державного органу з питань банкрутства (або ФДМУ) створити структуру арбітражних керуючих – державних службовців, які пройшли відповідне навчання та отримали ліцензію на провадження діяльності арбітражних керуючих, та призначити їх на підприємства державного сектору економіки.

З метою детального вивчення фінансово-економічного становища підприємств державного сектору економіки, особливо тих, що мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави, та підготовки узгоджених пропозицій стосовно подальшого прова-

дження у справі про банкрутство щодо можливості санації підприємства, врегулювання проблемних питань відновлення платоспроможності боржника доцільно створити міжвідомчі робочі групи.

Так, протягом 2006 – 2007 років ФДМУ за участю представників обласних державних адміністрацій, Державного департаменту з питань банкрутства, правоохоронних органів, місцевих рад створювалися робочі групи з вивчення проблемних питань, пов'язаних з розробленням планів санації ВАТ «Краситель», «Іванівський верстатозавод», «Северодонецький приладобудівний завод», «Краснолуцький машинобудівний завод», «Лисичанський завод гумових технічних виробів», «АК «Свема», «Роменський завод АТС», «Житомирський завод хімічного волокна», «Конотопський ремонтно-механічний завод», «Авіалінії Харкова», «Мереф'янський електромеханічний завод».

Зараз непоодинокі випадки, коли після затвердження господарським судом плану санації передбачені ним заходи не виконуються і відновлення платоспроможності боржника у визначений Законом України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» термін процедури санації боржника не відбувається. Іноді протягом тривалого періоду план санації не розроблюється та не затверджується господарським судом (ВАТ «АК «Дніпроавіа», «Мереф'янський механічний завод», «Авіалінії Харкова», ДАХК «Енергобуд»). Це, в свою чергу, призводить до безнадійності фактичного стягнення боргів, відновлення платоспроможності підприємства-банкрута, а також до збільшення заборгованості та зводить нанівець спроби віднайти для нього ефективного власника.

Трапляються також випадки, коли на підприємствах, які перебувають у процедурі санації, не додержуючи вимог планів санації, всупереч законам України «Про виконавче провадження» та «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом», виконавчі служби органів юстиції реалізують майно боржника, що призводить до невиконання планів санації та унеможливує відновлення платоспроможності підприємства.

Слід звернути увагу на те, що чинне законодавство не передбачає звітування арбітражних керуючих у судових процедурах банкрутства перед ФДМУ, тоді як, погоджуючи плани санації, ФДМУ передбачає умову щодо обов'язкового звітування керуючого санацією про хід виконання плану санації, а також надання фінансової звітності підприємством-боржником.

Лише дієвий контроль за діяльністю арбітражних керуючих (проведення планових та позапланових перевірок) дає можливість вчасно реагувати на недоліки в їх роботі, на порушення ними вимог законодавства при застосуванні різних процедур банкрутства, а також вживати відповідних заходів щодо їх усунення.

Щодо діяльності арбітражних керуючих до ФДМУ

надходять численні скарги, звернення, що в подальшому направляються до Державного департаменту з питань банкрутства для проведення відповідних перевірок.

Планові перевірки державним органом з питань банкрутства проводяться не частіше одного разу на рік, проте, на думку фахівців ФДМУ, такі перевірки необхідно проводити щоквартально або не менше як два рази на рік.

Незважаючи на вагому частку державної власності у статутному капіталі товариств, у ФДМУ відсутні важелі впливу на процедуру призначення та звільнення керуючих санацією, оскільки дії ФДМУ в процедурі санації обмежені рамками ст. 17 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом».

Відповідно до чинного законодавства з питань банкрутства призначення та звільнення керуючих санацією є прерогативою комітету кредиторів товариства, ФДМУ лише бере участь в узгодженні їх кандидатур у разі надходження відповідного запиту від Державного департаменту з питань банкрутства.

Слід зазначити, що діюча система підготовки, навчання, ліцензування та призначення арбітражних керуючих неефективна і певним чином призводить до поширення негативних явищ та виникнення кримінальних тенденцій, які пов'язуються з інститутом банкрутства. Єдиним органом, який розробляє методологію навчання арбітражних керуючих, проводить їх навчання, ліцензування, контролює діяльність, подає їх кандидатури на призначення арбітражними керуючими до суду, є Міністерство економіки України, яке при цьому не несе відповідальності за подальшу долю підприємств. Органи управління (ФДМУ та міністерства), які повністю відповідають за діяльність підприємств у процедурах банкрутства, позбавлені всіх повноважень і не мають впливу на діяльність арбітражних керуючих. У зв'язку з цим необхідно за участю всіх заінтересованих організацій розробити законодавчий акт для врегулювання даного питання.

Як приклад негативного впливу на процес відновлення платоспроможності товариств можна навести часту заміну комітетом кредиторів керуючих санацією, зокрема, у ВАТ «АК «Свема» та «Житомирський завод хімічного волокна».

Так, у ВАТ «АК «Свема» (91,6 % акцій товариства належить державі) ухвалою Господарського суду Сумської області процедуру санації введено 16.06.05. Нині діючий керуючий санацією Істомін С. А. є п'ятим арбітражним керуючим, який затверджений на цю посаду комітетом кредиторів. План санації ВАТ затверджено судом тільки у вересні 2007 року.

У ВАТ «Житомирський завод хімічного волокна» (98,3 % акцій належить державі) процедуру санації введено 19.03.04. За час проведення санації комітет кредиторів тричі ініціював заміну керуючих санацією. План

санації ВАТ затверджено судом 12.12.07.

Нині зазначені товариства – зруйновані майнові комплекси, і відновлення діяльності, визначене в установчих документах товариств, неможливе, оскільки корпуси підприємств непридатні для експлуатації через відсутність опалення, світла і водопостачання, а обладнання демонтовано.

Згідно із Законом України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» розпорядника майна зобов'язано виявляти ознаки фіктивного банкрутства та доведення до банкрутства. Проте в багатьох випадках результати експертизи фінансово-господарського стану майна, яку проводить розпорядник майна, не перевіряються та не відслідковуються.

Водночас результати перевірок щодо наявності ознак прихованого, фіктивного банкрутства або доведення до банкрутства стосовно державних підприємств та підприємств, у статутному капіталі яких частка державної власності перевищує 25 %, необхідно направляти і органу, до сфери управління якого належить підприємство, для вжиття відповідних заходів реагування.

У разі реалізації норм, визначених Указом Президента України «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 15 лютого 2008 р. «Про забезпечення національних інтересів і національної безпеки у сфері приватизації та концептуальні засади їх реалізації» і пов'язаних зі спрямуванням певного відсотка коштів на відновлення платоспроможності підприємств-боржників, що мають стратегічне значення для економіки і безпеки держави для запобігання їх банкрутству, можна буде забезпечити збереження важливих підприємств державного сектору економіки.

Позитивних результатів щодо відновлення платоспроможності підприємств, частка державної власності у статутному капіталі яких перевищує 25 %, можна досягти, приділивши особливу увагу співпраці із судом, державними кредиторами, представниками місцевих органів влади і провівши відповідну роз'яснювальну роботу.

Це дасть можливість впливати на рішення, які приймають комітет кредиторів та суд, а також здійснювати контроль за ефективним використанням та збереженням майна.

Комплексному забезпеченню поліпшення стану справ на підприємствах та недопущенню фіктивного або прихованого банкрутства підприємств державного сектору економіки має сприяти взаємодія ФДМУ та Державного департаменту з питань банкрутства. Серед першочергових завдань має бути вдосконалення законодавства з питань банкрутства шляхом підготовки узгоджених змін до Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом».

Підготовлено Департаментом банкрутства, санації та реструктуризації

УДК 330.526.34:338.24

Особливий погляд на проблеми гуртожитків



Віктор ГАВРИЛЕНКО

(з досвіду РВ ФДМУ по Запорізькій області)

Згідно з чинним законодавством об'єкти соціальної інфраструктури, які не увійшли до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації, повинні бути передані в комунальну власність. Деякі з цих об'єктів залишаються у так званому «підвішеному» стані, завдаючи великого клопоту як їх мешканцям, так і державі.

Хоча переважна більшість гуртожитків на території Запорізької області вже передана в управління місцевих територіальних громад, на балансах господарських товариств залишаються найпроблемніші з них. Річ у тім, що органи місцевого самоврядування приймають гуртожитки в комунальну власність вибірково. Насамперед для них становлять інтерес найпривабливіші, тобто які перебувають у належному стані, мають технічну документацію і не мають боргів. У більшості випадків місцеві ради ухвалюють рішення про прийняття гуртожитків у комунальну власність, проте не виконують ці рішення роками. Як основну причину відмови від прийняття гуртожитків у комунальну власність вони висувають відсутність коштів на їх утримання та проведення капітального ремонту.

Найважче здійснюється передавання в комунальну власність гуртожитків збанкрутілих підприємств і тих, що самоліквідуються. Так, згідно із Законом України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» від 14 травня 1992 р. № 2343-XII (зі змінами та доповненнями) державне майно підприємств-банкрутів підлягає передаванню в комунальну власність без додаткових умов. Однак органи місцевої влади в даному випадку керуються нормами Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР (зі змінами та доповненнями) та Положенням про порядок

15

Довідка

На початку приватизації на балансах господарських товариств Запорізької області перебувало 106 гуртожитків. За 1992 – 2007 роки в комунальну власність відповідних територіальних громад області із зазначеної кількості гуртожитків було передано 85.

Завдяки проведеній регіональним відділенням роботі у 2007 році з балансів господарських товариств знято та передано в комунальну власність 10 гуртожитків, які перебували на балансах таких господарських товариств: ЗАТ «Імекс» і «Південспецводмонтаж», ВАТ «Василівський елеватор», «Кам'янсько-Дніпровський комбінат хлібопродуктів», «Чернігівське ремонтно-транспортне підприємство», «Завод ім. Т. Г. Шевченка», «Запорізький сталепрокатний завод», колективних сільськогосподарських підприємств «Виноградний» і «Кам'янка».

Гуртожиток, який перебував на балансі ВАТ «Запорізький завод феросплавів», після реконструкції дістав статус житлового будинку.

На цей момент на балансах 13 господарських товариств, створених у процесі приватизації, залишилося 20 гуртожитків, що не увійшли до їх статутних фондів і щодо яких прийнято управлінське рішення про передавання в комунальну власність.

Із 13 зазначених господарських товариств 6 підприємств-банкрутів, одне підприємство ліквідовано, одне неплатоспроможне і лише 5 платоспроможні.

Із 20 гуртожитків 12 розташовані в м. Запоріжжі, 7 – у районах області та один – в іншій області.

передачі в комунальну власність державного житлового фонду, який перебував у повному господарському віданні або в оперативному управлінні підприємств, установ та організацій, затвердженням Кабінетом Міністрів України від 12.10.2000 № 1546, і вимагають від підприємств виконання таких умов: проведення капітального ремонту цих об'єктів та перерахування до місцевого бюджету грошових коштів на утримання житлового фонду. Проте неможливо очікувати наявності грошових коштів у підприємств, які господарським судом визнані неплатоспроможними.

Такі вимоги органів місцевого самоврядування унеможливають здійснення процедури передавання багатьох об'єктів соціальної сфери в комунальну власність. У свою чергу, це призводить до того, що гуртожитки залишаються без належного догляду і руйнуються під дією природних явищ.

Регіональне відділення Фонду державного майна України (ФДМУ)

по Запорізькій області (далі – регіональне відділення) як орган управління державним майном, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, постійно надсилає останнім листи з наполегливою вимогою прискорити вирішення питання про передавання гуртожитків у власність відповідних територіальних громад, а також звертається до міських, сільських і селищних рад з пропозицією прийняти в комунальну власність державне майно. Крім того, регіональне відділення надало уточнені переліки об'єктів житлового фонду та соціально-культурного призначення районним державним адміністраціям, міським та сільським радам і запропонувало обстежити технічний стан цих об'єктів для визначення обсягів фінансування витрат, пов'язаних з передаванням. Та незважаючи на неодноразові звернення регіонального відділення до обласної та районних державних адміністрацій, місцевих рад, про-

цес приймання-передавання гуртожитків у комунальну власність територіальних громад відбувається дуже повільно.

З метою прискорення передавання гуртожитків та інших об'єктів соціальної інфраструктури в комунальну власність це питання повинно бути врегульоване на законодавчому рівні, а саме необхідно зобов'язати органи місцевого самоврядування приймати у власність державне майно, яке перебуває на балансах неплатоспроможних підприємств та підприємств-банкрутів.

Оскільки деякі гуртожитки є «ласим шматком» для власників підприємств-балансоутримувачів, іноді останні навмисно перешкоджають їх передаванню в комунальну власність. Фахівці регіонального відділення постійно виконують роботу з виявлення таких випадків.

Завдяки претензійно-позовній роботі регіонального відділення на теперішній час здійснюється процедура передавання в комунальну власність гуртожитків, розташованих у м. Запоріжжі на бульв. Центральному, 19б, вул. Правди, 51/11 та вул. Демократичній, 68. Ці гуртожитки були незаконно включені до статутного фонду ТОВ «Асоціація «Запоріжметалургмонтаж». Зі статутного фонду ВАТ «УкрНДІ силової електроніки «Перетворювач» виведено гуртожиток, розташований на вул. Рельєфній, 18.

За участю представників прокуратури Заводського району м. Запоріжжя в господарському суді Запорізької області було здійснено провадження у справі про визнання за державою в особі регіонального відділення права власності на гуртожиток, розташований на вул. Історичній, 49, що перебуває на балансі ВАТ «Запорізький сталепрокатний завод». Проте господарський суд прийняв

рішення про незадоволення позову. На теперішній час фахівцями регіонального відділення проводиться позовна робота з оскарження прийнятого рішення.

Регіональне відділення наполягає на прискоренні передання в комунальну власність гуртожитків, які не увійшли до статутного фонду ВАТ «Завод «Гамма» у процесі приватизації та залишилися на балансі підприємства (вул. Горького, 159б, вул. Гоголя, 143). Рішенням Запорізької міської ради було передбачено прийняти в комунальну власність м. Запоріжжя державний житловий фонд, що перебуває на балансі ВАТ «Гамма», за умови передання в комунальну власність Палацу культури «Орбіта». Останній прийнятий у комунальну власність, а житловий фонд так і залишився на балансі підприємства.

Незважаючи на неодноразові звернення регіонального відділення до міської ради, гуртожитки до цього часу не прийняті в комунальну власність міста. Управління житлового господарства м. Запоріжжя наполягає на фінансуванні акціонерним товариством проведення ремонтних робіт.

У 2007 році за участю фахівців регіонального відділення була проведена спільна нарада обласного відділу з питань банкрутства, обласної державної адміністрації та Запорізької міської ради. На цій нараді розглядалося питання передавання гуртожитків у комунальну власність. На колегії регіонального відділення, присвяченій питанню прискорення передання гуртожитків у комунальну власність, було вирішено розробити розрахунки щодо виділення трансфертів з державного бюджету на фінансування ремонтних робіт, необхідних для здійснення передання. На цей момент розрахунки підготовлені та передані до фінансового управління Запорізької обласної адміністрації.

На виконання доручення Голови ФДМУ регіональним відділенням було здійснено організаційні заходи з метою забезпечення участі представників від Запорізької області (мешканців гуртожитків) в установчих зборах громадської організації «Всеукраїнська громадська спілка захисту конституційних прав мешканців гуртожитків та багатоквартирних будинків відомчого підпорядкування» (далі – Спілка), які відбулись у серпні 2007 року в м. Києві. Зараз триває робота зі створення регіонального осередка Спілки з метою вирішення питань передавання гуртожитків у комунальну власність та інших проблемних питань.

Регіональне відділення активно співпрацює з Асоціацією будинкових комітетів міста щодо створеного регіонального осередка Спілки.

До регіонального відділення постійно звертаються по допомогу мешканці гуртожитків. Так, мешканка гуртожитку, розташованого на вул. Ленській, 24, Клишко Л. П. звернулася з проханням захистити права мешканців гуртожитку, який у процесі корпоратизації було включено до статутного фонду ВАТ «Електротехнологія». Регіональним відділенням здійснено заходи щодо виключення гуртожитку з переліку майна, переданого у власність цього акціонерного товариства.

На звернення мешканців гуртожитку, розташованого на вул. Гоголя, 143, щодо неправомірності дій керівництва ВАТ «Завод «Гамма» працівниками регіонального відділення здійснено перевірку на місці фактів, викладених у зверненні, з оформленням акта обстеження гуртожитку і прилеглої території. За результатами перевірки надіслано листи керівництву акціонерного товариства, міському голові, міському управлінню зе-

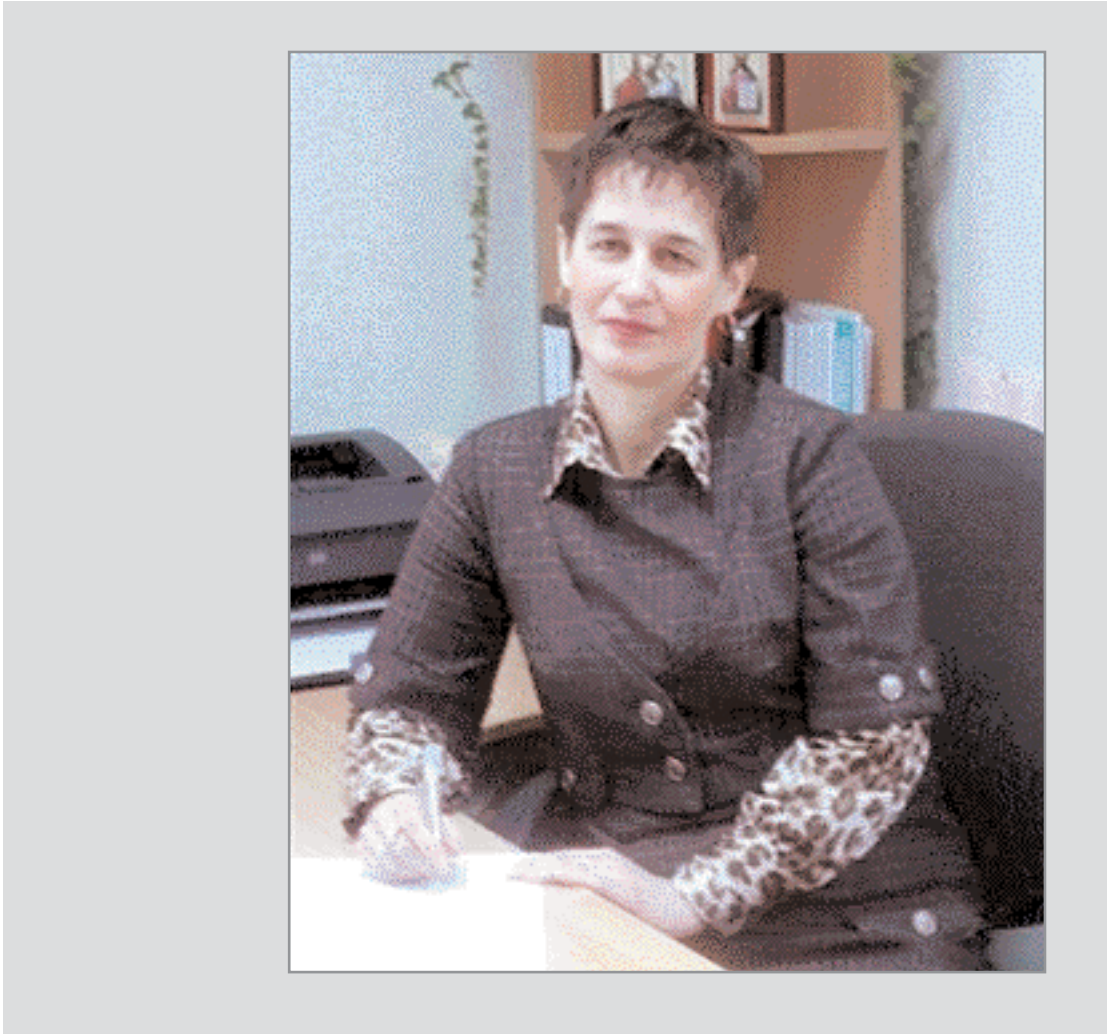
мельними ресурсами з вимогою не допустити зміни цільового призначення земельної ділянки, яка входить до складу прибудинкової території гуртожитку і використовується як спортивний майданчик.

Мешканці гуртожитку, розташованого на вул. 40 років Радянської України, 39а, звернулися по допомогу у вирішенні питання щодо передавання гуртожитку в комунальну власність міста. Зазначений об'єкт не увійшов у процесі корпоратизації до статутного фонду ВАТ «Трест «Запоріжалюмінбуд». Оскільки органом управління цим акціонерним товариством є Українська державна будівельна корпорація «Укрбуд», регіональне відділення звернулося до неї з наполяганням передати гуртожиток у комунальну власність. Нещодавно від корпорації надійшов лист про погодження такого передання.

Отже, до основних причин затягування виконання передавання гуртожитків у комунальну власність належать розбіжності в законодавстві, відсутність коштів для підготовки гуртожитків до передавання в комунальну власність, невизначеність умов фінансування прийнятих у комунальну власність гуртожитків, а також часом невідповідні вимоги органів місцевої влади.

Звісно, процес передавання в комунальну власність відповідних територіальних громад гуртожитків (як вилучених, так і включених до статутних фондів господарських товариств) копійкий і складний, але позиція регіонального відділення залишається однозначною і полягає в безумовному вирішенні цього питання.





Жінка-керівник – це сучасна реальність

*Яскравим прикладом жінки-керівника в усіх її найкращих проявах є **ПІДЛІСНА Наталія Михайлівна**, яка працює начальником відділу управління державним майном Регіонального відділення Фонду державного майна України по Хмельницькій області.*

Питання рівності соціальних статей, тобто рівності прав і обов'язків чоловіка та жінки, порушували та обмірковували з давнини.

Так, давньогрецький філософ Платон у праці «Держава», конструюючи ідеальну та справедливую державу, обґрунтував не тільки принцип рівності всіх перед законом, а й принцип рівності чоловіка та жінки. Він зауважував, що однакові природні властивості мають живі істоти обох статей і за природою як жінки, так і чоловіки можуть брати участь в усіх справах. Звісно, цих принципів повинні дотримуватись усі держави.

Інший видатний грецький філософ Арістотель у праці «Політика» понад дві тисячі років тому стверджував, що держава повинна ділитися на дві частини: чоловіків та жінок. Тому коли в державі питаннями жінки нехтують, можна вважати, що половина її населення начебто не узаконена.

Творенню державної політики в інтересах рівності в більшості країн світу передувала державна політика стосовно жінок, тобто частина загальної соціальної політики, що стосується інтересів жінок як великої соціально-демографічної групи, формує їх правовий і соціальний статус, регламентує відносини із суспільством.

Конституцією України конкретизується встановлення рівності прав жінки і чоловіка та її забезпечення шляхом надання жінкам рівних з чоловіками можливостей у громадсько-політичній і культурній діяльності, здобутті освіти, професійній підготовці, у праці та винагороді за неї.

У сформованому 2005 року рейтингу надання робочих місць для жінок серед 80 країн світу до першої п'ятірки увійшли Норвегія, Ісландія, Швеція, Данія і Фінляндія, серед країн СНД – Литва (26 місце), Латвія (28), Естонія (35), Молдова (53), Російська Федерація (60), Україна (66) та Грузія (67 місце). Останні п'ять місць у цьому рейтингу посіли Туреччина, Єгипет, Саудівська Аравія, Бангладеш та Йемен.

В Україні щодалі більше жінок репрезентуються в різних гілках влади на найвищих керівних посадах у політиці, бізнесі, науці, державному секторі управління тощо.

Жінка-керівник жодною мірою не поступається, а багато в чому переважає керівника-чоловіка, тому що за природою вона прагне миру, уникає конфліктів, застосовує не руйнівну, а творчу силу. Притаманний жінці природний інстинкт самозбереження значно впливає на її поведінку у кризових ситуаціях. Жінка-керівник зазвичай поступлива, доброзичлива, приязна, їй під силу реалізувати найсміливіші та найризикованіші проекти.

Останнім часом замість відомого виразу «жінка-керівник – це Наполеон у спідниці» вживається «жіночий стиль управління».

Народилася Наталія в мальовничому селі Залуччя, яке розкинулося на берегах славнозвісного оспіваного в піснях Черемоша. Її разом із сестрами батьки виховували у самобутніх традиціях, притаманних цьому дивовижно привабливому краю.

Після закінчення Залучанської середньої школи вступила до Чернівецького кооперативного технікуму, який закінчила в 1981 році, здобувши спеціальність товаровознавця продовольчих та промислових товарів. Для молодшої амбітної дівчини цього рівня освіти виявилось недостатньо, жага знань взяла вгору. Вищу освіту Наталія здобула у Львівському торгово-економічному інституті. Після цього працювала за направленням заступником директора одного з госпрозрахункових підприємств у сфері кооперації в Чернівецькій області, де набула перший досвід на посаді керівника. З 1986 року працювала в обласній споживчій спілці в м. Хмельницькому. Прихід Наталії Михайлівни на роботу в Регіональне відділення Фонду державного майна України (ФДМУ) по Хмельницькій області (далі – регіональне відділення) в 1994 році припав на початок масової приватизації у країні та збігся з прискоренням приватизації відповідно до указів Президента України від 26.11.94 № 699/94 «Про заходи щодо забезпечення прав громадян на використання приватизаційних майнових сертифікатів», від 30.12.94 № 827/94 «Про заходи щодо прискорення процесу малої приватизації в Україні» та від 19.01.95 № 66/95 «Про прискорення приватизації майна в агропромисловому комплексі».

Роботу в регіональному відділенні Наталія Михайлівна починала на посаді спеціаліста першої категорії відділу приватизації підприємств агропромислового комплексу. На той час це була практично нова справа, тому доводилося виїздити

Управлінські рішення відділ управління державним майном регіонального відділення приймає відповідно до Положення про управління державним майном, яке не увійшло до статутних фондів господарських товариств у процесі приватизації, але перебуває на їх балансі, затвердженого наказом ФДМУ та Міністерства економіки України від 19.05.99 № 908/68.

Під час приватизації до статутних фондів 186 господарських товариств Хмельницької області не увійшли 2 145 об'єктів, з них 951 – об'єкт житлового фонду, 82 – гуртожитки, 341 – об'єкт інженерної інфраструктури, 355 – об'єкти соціально-культурного призначення та ін.

Згідно з інформацією про кількість прийнятих управлінських рішень щодо державного майна, яке під час приватизації не увійшло до статутних фондів господарських товариств, регіональне відділення входить до першої десятки з переліку відділень. Так, станом на 01.01.08 щодо господарських товариств прийнято 1 818 управлінських рішень, або реалізовані управлінські рішення щодо 85,0 % загальної кількості об'єктів, які перебували в управлінні регіонального відділення, зокрема:

1 196 об'єктів передані в комунальну власність;

98 об'єктів приватизовані (у тому числі вбудовано /прибудовано 16 приміщень);

14 об'єктів передані в оренду;

115 об'єктів переведені у сферу управління міністерств та відомств;

411 об'єктів зняті з балансу (приватизовані одноповерхові житлові будинки).

Протягом 2007 року регіональним відділенням виконано таку роботу щодо об'єктів: приватизовано – 13 об'єктів;

передано в оренду – 5 об'єктів;

передано в комунальну власність – 145 об'єктів;

знято з балансів – 22 приватизованих одноповерхових будинки та ін.

Станом на 01.01.08 на балансах 88 господарських товариств обліковується 327 об'єктів, у тому числі 121 житловий будинок та 22 гуртожитки.

На виконання наказу ФДМУ від 09.06.99 № 1077 «Про забезпечення збереження, контролю за використанням та реалізацію пропозицій інвентаризаційних комісій стосовно державного майна, яке не увійшло до статутних фондів господарських товариств у процесі приватизації, але залишилось у них на балансі» фахівці регіонального відділення здійснюють перевірку використання, збереження та утримання державного майна і щокварталу надають звіти ФДМУ.

у віддалені райони області на підприємства агропромислового комплексу і роз'яснювати на місцях принципи та концепцію процесу приватизації. Її природне почуття відповідальності, розуміння державної політики у сфері приватизації дали змогу розв'язувати складні завдання з роздержавлення майна у Хмельницькій області.

У 2000 році Наталія Михайлівна була призначена начальником відділу управління державним майном, який на той час виконував функції передавання державного житлового фонду в комунальну власність, укладання договорів оренди державного майна та низку інших аж до створення у 2004 році окремого відділу оренди та орендних відносин.

За період роботи в регіональному відділенні Наталія Михайлівна пройшла шлях від початківця до досвідченого фахівця у сфері приватизації державного майна. Внаслідок чіткої організації роботи очолюваний нею відділ успішно виконує завдання з управління державним майном. Завдяки активній життєвій позиції, високому рівню духовності і винятковій моральності вона здобула заслужений авторитет серед колег.

За особистий вагомий внесок у реалізацію програми приватизації в області, високий професіоналізм та вмиле керівництво колективом Наталія Михайлівна Підлісна неодноразово отримувала нагороди та подяки від ФДМУ, обласної державної адміністрації та керівництва міста.



«Багатий стіл» «Родини»

21

Торгова марка «Родина» багато років є промисловою візитівкою Рівненщини. Колектив ВАТ «Костопільський завод продтоварів», що ототожнює себе з «Родиною», налічує нині понад тисячу працівників і на власному прикладі виразно засвідчує, як можна відновити занедбане господарство. Нині заводом випускається понад 200 найменувань продукції: зефіри, кондитерські та хлібобулочні вироби, консерви, маргарин, майонези...

Хліб та інші вироби від «Родини» постійно відзначають на всеукраїнських дегустаційних конкурсах, а пересічний українець, який хоча б раз куштував «Родинний» хліб, з широкого асортименту пропонованих видів хліба неодмінно вибере саме «Родинний».



Директор ВАТ «Костопільський завод продтоварів»
Микола КУЧЕРУК

Добрий господар дбає про все. Стрімкий розвиток «Родини» розпочався в 1999 році з ВАТ «Костопільський завод продтоварів». Саме того року загальними зборами акціонерів товариства його директором був обраний Микола Кучерук. На той час молодий керівник, а нині заслужений працівник промисловості України, зміг переконати акціонерів заводу спрямувати переважну частину прибутків на розвиток виробництва. І вже за кілька років рівень якості продукції заводу досяг сучасних стандартів, зажив популярності бренд «Родина».

Лише за перший рік керування М. Кучерука обсяги виробництва заводу зросли у 5 разів, а загалом за 1999 – 2007 роки – у 36. Раніше підприємство за місяць випускало продукції на триста тисяч гривень, а нині – на шість мільйонів гривень. У найближчих планах підприємства – довести цей показник до 10 мільйонів гривень.

Підприємство динамічно розвивається, постійно здійснюється модернізація виробництва, нарощуються потужності, монтується нове устаткування, підвищується його технічний рівень внаслідок впровадження технічних новацій.

Завдяки «Родині» у Костопільському районі відновилося хлібопечення, адже спільними зусиллями колективу вдалося «підняти на щит» збанкрутілий хлібозавод.

Від середини 90-х років минулого століття до 2001 року обсяги випуску хліба і хлібобулочних виробів хлібозаводами Рівненщини зменшилися вдвічі. Натомість зросли обсяги випуску цієї продукції на малих приватних підприємствах. Така ситуація призвела в окремих випадках навіть до зупинення функціонування хлібозаводів, у тому числі й костопільського. Та з приходом нових власників на костопільському заводі було модернізовано хлібобулочний цех і тепер він виробляє понад 50 ви-

З історії заводу

Костопільський завод продтоварів бере початок з 1945 року, коли було створено Костопільський районний харчовий комбінат. У повоєнні роки до його складу входили шість млинів, кондитерський, консервний і маслопереробний цехи, а також пекарня. За деякий час запрацювали ще два цехи – винний та плодoperеробки. У 50-х роках минулого століття на базі комбінату було організовано цех сушіння фруктів, згодом збудовано нові приміщення консервного і хлібобулочного цехів. На початку 60-х років на комбінаті заготовляли під для виробництва прохолодних напоїв, газованої води.

У 1977 році Костопільський районний харчовий комбінат перейменовано в Костопільський завод продовольчих товарів. Того ж року було заборонено виробництво вина. У 1982 році на заводі засновано кондитерський цех з виробництва східних солодошів.

У 1986 році з відкриттям у Костополі нового хлібозаводу на підприємстві продовольчих товарів зупинено виробництво хлібобулочних виробів. Фахівці заводу розпочинають роботу над реконструкцією хлібобулочного цеху і перетворення його на цех з виробництва зефіру. Першу партію біло-рожевого зефіру виготовляють уже за рік, проте процес його глазурування шоколадом відбувається ручним способом.

У квітні 1994 року на базі майна державного підприємства створюється ВАТ «Костопільський завод продтоварів». Нині на заводі функціонують чотири цехи, механізована дільниця і котельня.

Починаючи з 1996 року на підприємстві організовано виробництво майонезу.

З 2002 року продукція ВАТ «Костопільський завод продтоварів» та приватного підприємства «Маргариновий завод» позиціонується на вітчизняному ринку як торгова марка «Родина». Нині це група сучасних потужних підприємств європейського зразка. Лише ВАТ «Костопільський завод продтоварів» виготовляє понад 140 видів продукції, у тому числі зефіри, цукерки, драже, ірис, солодкі ковбаски, лукуми, мармелади, шербети, повидло, соки, овочеві консерви, хлібобулочні вироби, соломку, печиво, пряники і мед.

дів хлібобулочних виробів, печива і соломки. У 2005 році підприємство придбало два цехи недіючого місцевого склозаводу, які планується ввести в дію найближчим часом. Загалом на теперішній час завод має чотири промислових майданчики із сучасним обладнанням (плодоконсервний, кондитерський, зефірний та хлібобулочний), кількість працівників підприємства перевищує тисячу. У відділі кадрів заводу очікують на розгляд півтори тисячі резюме тих, хто прагне працювати саме тут.

Звісно, розглядуване успішне підприємство відіграє важливу роль у життєдіяльності міста. Зокрема, воно є одним із найбільших платників податків на Рівненщині. За кілька останніх років заробітна плата працівників заводу збільшилась у п'ять разів. Крім того, на підприємстві працює 41 інвалід (дев'ять працівників створені сприятливі умови праці, і, як вважають на заводі, це питання дотримання не лише вимог чинного законодавства, а й моралі. Для людей з фізичними вадами дуже важливо відчувати власну значущість, що реалізується в потребі працювати, а також усвідомлювати свою корисність для суспільства. З огляду на це їм доручаються нескладні, проте важливі для виробництва ділянки роботи. Усі ці люди прийшли працювати на завод за направленням районного центру зайнятості, з яким підприємство плідно співробітничало багато років.

«Наша особливість – це постійний динамічний розвиток, удосконалення структури управління, впровадження технічних новацій і, звісно, оновлення асортименту продукції. Та найголовніше, – зауважує директор заводу Микола Кучерук, – знайти підхід до кожного працівника». Саме тому велика частина капіталовкладень спрямовується на поліпшення побутових умов працівників підприємства. На заводі обладнані кімнати для відпочинку, душові, медичний кабінет. Кожний працівник заводу гарантовано отримує медичну допомогу за рахунок страховки.

«Багатий стіл» «Родини». Головним здобутком за дев'ять років керівництва підприємством його директор М. Кучерук вважає створення команди висококваліфікованих фахівців-одномумців. Це згуртований спільною ідеєю колектив, здатний «заглянути за горизонт», постійно працює над підвищенням якості, оновленням та розширенням асортименту продукції, завдяки чому вона конкурентоспроможна на ринку. Свідченням цього є відзначення багатьох її видів медалями. Так, п'ять найменувань солодоців, сік морквяний і майонез «Провансаль» від «Родини» мають відзнаки дегустаційних конкурсів «Краща торгова





марка України». У 2003 році ВАТ «Костопільський завод продтоварів» отримав подяку прем'єр-міністра України. Продукцію заводу високо оцінили фахівці Експертної ради міжнародної іміджевої програми «Лідери 21 століття», а зефір від «Родини» визнано «Кращим продуктом року – 2007».

Нині підприємство випускає понад 200 видів продукції. Загалом асортиментний набір продукції підприємства зайняв би багато місця навіть у найбільшому супермаркеті, бо у наборі крім солодошів, хлібобулочних і кондитерських виробів, соків та консервації міститься кілька видів майонезу, маргарину, джемів тощо. До того ж уся продукція дуже смачна, у натуральних соках збережено смак і всі біологічно активні та барвні речовини свіжих плодів і ягід.

Крім того, солодка продукція ВАТ «Костопільський завод продтоварів» є корисною, особливо для жителів регіонів, постраждалих від радіоактивного забруднення. Пектин, агар та фруктове пюре, на основі яких виготовляються східні ласощі, зефір і мармелад, виводять з організму радіонукліди, збагачують його мікро- та макроелементами. Покуштувати продукцію «Родини», оцінити її якість, вирізнити серед безлічі інших товарів має змогу кожен, хто завітає на спеціальні презентації до магазинів, які влаштовують працівники підприємства з метою підвищення попиту на свою продукцію.

«Ми зуміли зберегти традиційні технології виробництва хліба. Це коли хліб печуть «чистим», тобто без домішок, стабілізаторів, консервантів. При виготовленні борошняних виробів використовуємо не розпушувачі, а натуральні пресовані чи рідкі дріжджі, – розповідає завідувач виробництвом, головний технолог заводу Тетяна Небісь. – Завдяки дотриманню давніх традицій у поєднанні з новітніми технологіями наш хліб зберігає смак дитинства».

Та найважче підбирати яскраві оригінальні назви для новинок: щоб вирізнялися і місце «народження» виробу, і особливості його рецепту, і, звісно, ознаки «родинних традицій». Вироби заводу мають доволі влучні та легкі на згадку назви: «Бабусин пиріг», «Добрик», «Круть-верть» та ін.

Вагомим показником високої якості, що орієнтує підприємство на світові норми і практики, є сертифікація системи управління якістю за вимогами стандарту ISO 9001, оскільки вони орієнтовані на задоволення зростаючих потреб споживачів, постійний посилений контроль з боку відповідних структур за якістю продукції. До того ж вищезазначена система спонукає персонал працювати ліпше та злягодженіше, постійно вдосконалювати професійну майстер-

ність. Наявність сертифікату підтверджує високу ділову репутацію підприємства і є гарантом надійності його роботи. Водночас ВАТ «Костопільський завод продтоварів» впроваджує систему безпеки харчових продуктів HACCP (англ. *Hazard Analysis and Critical Control Points* – аналіз ризиків і критичні точки контролю), за допомогою якої контролюватимуться всі без винятку стадії виробництва.

У щедрого багатства невичерпні. Підприємство активно займається благодійністю – спонсорує місцеву жіночу футбольну команду, постійно надає допомогу продуктовими пакетами дітям-сиротам, напівсиротам та дітям із малозабезпечених сімей. Робити подарунки дітям Костопільського району в День святого Миколая стало вже доброю традицією. У грудні 2007 року така сама акція була проведена в Березнівському та Корецькому районах Рівненщини.

Понад мільйон гривень завод витратив на реставрацію Свято-Михайлівського собору в Костополі. Тепер храм тішить око парафіян золоченими куполами, які видно навіть за містом.

*Підготовлено прес-службою
РВ ФДМУ по Рівненській області*



Корпоративне управління в процесі банкрутства підприємств

Лариса ПАЛИВОДА

Регіональне відділення ФДМУ по Кіровоградській області (далі – регіональне відділення) виступило засновником 287 ВАТ та в подальшому завершило їх роздержавлення шляхом продажу державних пакетів акцій. Багато які з них зараз успішно функціонують – ВАТ «Птахокомбінат» (нині – ВАТ «М'ясокомбінат «Ятрань»), хлібозаводи, хлібоприймальні підприємства, комбінати хлібопродуктів та інші.

Однак з огляду на регіональну специфіку решти підприємств – а це переважно агропромислові господарства – багато які з них протягом тривалого часу функціонують як збиткові (що зумовлено певними несприятливими загальноекономічними чинниками та особливостями перехідного періоду під час зміни форми власності); або були ліквідовані за рішенням загальних зборів акціонерів, господарського суду як підприємства-боржники; або фактично не існують.

І хоча явище фінансової неспроможності підприємств притаманне економіці будь-якої країни з ринковою орієнтацією відносин, проте проблема банкрутства в Україні сьогодні актуальна як ніколи. Особливо тому що процедура банкрутства часто використовується як інструмент тіньової приватизації як на первинному, так і на вторинному ринках, де дуже часто застосовується метод штучного доведення підприємства до банкрутства з метою зміни власника, знищення конкурента тощо.

Зокрема в Кіровоградській області напочатку процесу роздержавлення налічувалося 11 цукрових заводів, а зараз – лише два. Решта пройшла через процедуру банкрутства й фактично знищена, а ВАТ «Добровеличківський цукровий завод» просто розграбований через процедуру санації (зараз щодо цього підприємства знову порушено провадження у справі про банкрутство). Аналогічною є ситуація й щодо автотранспортних підприємств. У процесі банкрутства перебувають чотири таких підприємства, у статутних фон-

ПАЛИВОДА Лариса Василівна, начальник відділу управління корпоративними правами держави у ВАТ, управління державним майном РВ ФДМУ по Кіровоградській області

дах яких є державний пакет акцій розміром 26,1 %.

Станом на 01.04.08 у Реєстрі державних корпоративних прав обліковується 25 ВАТ, в яких регіональне відділення здійснює функції з управління державним пакетом акцій. Стосовно чотирьох із них – ВАТ «Добровеличківський цукровий завод» (99,494 % акцій належить державі), ВАТ «Олександрійське підприємство з племінної справи в тваринництві» (26,459 %), ВАТ «Струмок» (19,820 %) та ВАТ «Авіакомпанія «Аеролюкс» (8,32 %) – згідно із постановою Кабінету Міністрів України від 15.05.2000 № 791 укладено договори-доручення на виконання представниками регіонального відділення функцій з управління пакетом акцій, що належить державі.

Щодо 14 із 25 ВАТ порушені провадження у справах про банкрутство (у трьох розмір державної частки становить від 0 до 10 %; чотирьох – від 10 до 25 %; шести – від 25 до 50 %; одному – від 50 до 100 %).

У стадії розпорядження майном боржника перебувають три ВАТ; провадження ліквідаційної процедури – 10 ВАТ; проведення санації – одне ВАТ. У тому числі зупинено провадження у справі про банкрутство у зв'язку з дією мораторію на примусову реалізацію майна – щодо одного ВАТ; у зв'язку із розглядом інших судових справ – щодо трьох ВАТ.

Одна із цілей корпоративного управління – запобігання банкрутству господарських товариств. Однак проблема полягає в тому, що справи про банкрутство порушуються стосовно підприємств, у статутних фондах яких державні пакети акцій, закріплені постановами Кабінету Міністрів України, не виставлялися на продаж протягом декількох років (наприклад, в автотранспортних підприємствах), або в яких державні акції не реалізуються у зв'язку з неможливістю виконання вимог пункту 57 Державної програми приватизації на 2000 – 2002 роки через розпоршеність акцій та

неможливість проведення загальних зборів акціонерів за відсутності кворуму. Таким чином, перебуваючи на обліку в Реєстрі державних корпоративних прав, такі підприємства роками функціонують як збиткові, накопичують значну кредиторську заборгованість і підпадають під податкову заставу. Ініціаторами порушення справ про банкрутство цих підприємств часто виступають органи податкової адміністрації – після того як в порядку погашення податкової заборгованості була реалізована така кількість активів підприємства-боржника, що в результаті воно вже не може провадити ефективної господарської діяльності, унаслідок чого знову виникають і зростають борги, обтяжені штрафними санкціями, і підприємство визнається банкрутом.

За таких умов важко (майже неможливо) відновити платоспроможність підприємства-боржника. Результати статистичного аналізу свідчать: жодне з господарських товариств, щодо якого було застосовано процедуру банкрутства, не відновило платоспроможності, внаслідок чого вони були ліквідовані як юридичні особи.

Регіональне відділення на виконання плану заходів, затверджених наказом ФДМУ від 16.10.06 № 1584, здійснює зі свого боку такі заповіжні заходи:

організує спільні засідання з представниками відповідних територіальних податкових органів та Пенсійного фонду;

проводить засідання постійно діючої комісії регіонального відділення з фінансово-господарської діяльності ВАТ з питань погашення заборгованості за участю керівників господарських товариств;

формує та веде реєстр підприємств-боржників, у статутних фондах яких є державна частка, та своєчасно звітує з цього питання до центрального апарату ФДМУ;

погоджує кандидатури арбітражних керуючих та бере участь у пе-

ревірці їх ліцензійної діяльності в складі комісії, утвореної обласним сектором з питань банкрутства;

співпрацює з господарським судом, обласним сектором з питань банкрутства та безпосередньо з арбітражними керуючими щодо отримання ухвал суду та іншої інформації, необхідної для формування та ведення реєстру;

бере участь у судових засіданнях, за результатами яких звітує до центрального апарату ФДМУ;

співпрацює з господарським судом та арбітражними керуючими щодо виконання вимог статті 26 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» від 14.05.92 № 2343 – XII (зі змінами та доповненнями);

здійснює перевірки наявності майна підприємств-боржників разом з арбітражними керуючими з виїздом на місце (ВАТ «Більшовик», ВАТ «Золотий колос», ВАТ «Олександрійське АТП 13506»).

Практика роботи регіонального відділення за фактами зафіксованих судовими ухвалами банкрутств підприємств виявила низку проблемних питань, зокрема такі:

під час затвердження ліквідаційного балансу в деяких випадках суд не враховує виконання арбітражним керуючим вимог статті 26 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом», унаслідок чого державне майно, яке не увійшло до статутних фондів господарських товариств під час приватизації, але перебуває на їх балансах, залишається без балансоутримувача;

не здійснюється процедура виведення із Єдиного державного реєстру підприємств і організацій України підприємства-боржника, щодо якого ухвалою суду затверджений ліквідаційний баланс і прийнято рішення про скасування реєстрації юридичної особи; як наслідок – унеможливлення скасування випус-

ку акцій у Державній комісії з цінних паперів та фондового ринку; тому фактично неіснуюче ВАТ обліковується в Реєстрі державних корпоративних прав.

Задля запобігання знищенню підприємств унаслідок їх ліквідації в процесі банкрутства основною метою процедури банкрутства має стати відновлення платоспроможності підприємства через процедуру санації шляхом пошуку ефективного інвестора та здійснення заходів з реструктуризації боржника. Найбільш дієвим методом вирішення цієї проблеми вважається проведення фінансової реструктуризації підприємства.

Так, процедуру реструктуризації застосовано до ВАТ «Кіровоградський комбінат по випуску продовольчих товарів».

ВАТ було створено в процесі приватизації згідно з наказом регіонального відділення від 11.06.01 № 223. Незважаючи на те що продаж акцій цього товариства триває майже п'ять років, досі державі належить 99,542 % акцій. Причиною цього є низька інвестиційна привабливість об'єкта через певні негаразди у діяльності підприємства, які з'явилися ще в доприватизаційний період. Так, хоча статутний фонд

ВАТ становить 22 494,7 тис. грн., значну частину його утворюють об'єкти незавершеного будівництва та земельні ділянки під забудову.

Унаслідок того що господарська діяльність підприємства звелася до випуску мінеральної води та оброблення давальницької рибної сировини (що не могло забезпечити надходжень для погашення обов'язкових видатків, наприклад, сплати земельного податку, та проведення реконструкції виробництва шляхом освоєння випуску нових видів продукції), гостро постало питання про можливість банкрутства підприємства. З метою запобігання цьому відповідно до наказу ФДМУ від 26.04.04 № 834 було прийнято рішення про реструктуризацію ВАТ, а наказом ФДМУ від 11.06.04 № 1124 – утворено комісію з реструктуризації, розроблено та затверджено проект з реструктуризації ВАТ «Кіровоградський комбінат по випуску продовольчих товарів».

Згідно із цим проектом передбачені реалізація об'єктів незавершеного будівництва на загальну суму 20 147,99 тис. грн., що становить майже 90 % усього статутного фонду, та звільнення підприємства від податку на землю, що знаходиться

під цими об'єктами (як результат продажу).

Після реалізації заходів, передбачених проектом з реструктуризації, підприємство має звільнитися від заборгованості та одержати близько 2 млн грн. вільних обігових коштів, які заплановано спрямувати на розширення діючого виробництва та освоєння нових видів продукції.

Реструктуризацію підприємства передбачено завершити до кінця 2008 року.

Таким чином, для поліпшення якості корпоративного управління потрібно зменшити кількість пакетів акцій розміром до 25 %, що належать державі, як таких, де обсягу державних корпоративних прав недостатньо для прийняття рішень щодо ефективного функціонування господарських товариств та запобігання їх банкрутству. А вирішити це питання допоможе прийняття нової Державної програми приватизації.



Законопроект

До Комітету Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин надійшов на розгляд проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення права громадян на безоплатну приватизацію земельних ділянок».

У законопроекті зокрема пропонується «запровадити правовий механізм,

який надасть змогу забезпечити потреби громадян в одержанні земельних ділянок у межах нормативів, установлених Земельним кодексом України, для ведення фермерського господарства, особистого селянського господарства, садівництва, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного

будівництва, будівництва індивідуальних гаражів, безоплатну приватизацію таких ділянок». Також передбачено покласти на Кабінет Міністрів України відповідальність щодо забезпечення задоволення потреб громадян в одержанні земельних ділянок, що можуть бути безоплатно приватизовані відповідно до норм, визначених Земельним кодексом України, та розробити за

рахунок коштів державного бюджету територіальні схеми розміщення необхідних для цього земель (насамперед за рахунок земель запасу, інших земель, що перебувають у державній і комунальній власності), проекти відповідних загальнодержавних програм використання земель для цих потреб тощо.

За матеріалами
portal.rada.gov.ua

Роль корпоративного управління в забезпеченні поступального економічного розвитку держави зумовлюється його впливом на інвестиційні процеси, позицію інвесторів, ступінь мотивації менеджменту підприємства працювати над підвищенням ефективності використання капіталу, збільшенням прибутковості від діяльності товариств, що лежить у площині інтересів широкого кола заінтересованих осіб. Корпоративне управління сприяє узгодженню стратегічних орієнтирів розвитку акціонерних товариств з їх соціальною місією в регіонах, що передбачає кінцевим результатом зростання національного багатства та підвищення рівня життя громадян.

Держава володіє значною частиною пакетів акцій акціонерних товариств і через своїх відповідальних представників в органах управління підприємств забезпечує ефективне використання та збереження майна, здійснює контроль за діяльністю акціонерних товариств.

Лариса ПОЛЮХІНА

Сучасний стан і проблемні питання корпоративного управління на Закарпатті

29

Корпоративне управління у країнах з перехідною ринковою економікою, що спрямовує і контролює діяльність підприємств (товариств), має надзвичайно важливе значення.

Ефективне корпоративне управління є основною передумовою стійкого розвитку підприємств та отримання ними доступу до міжнародних ринків капіталів.

Запровадження міжнародних стандартів корпоративного управління зумовлені підвищенням уваги до питань корпоративного управління в умовах глобалізації у світовій фінансовій сфері, прагненням до стабільності фінансових ринків і встановленням загальноприйнятих та прозорих правил гри на фінансовому ринку.

Удосконалення корпоративного управління на національному рівні є одним із пріоритетних напрямів розвитку багатьох країн. Для виходу України на рівень держав, які досягли значних успіхів у корпоративному управлінні, необхідно враховувати національні особливості як розвитку товариства в цілому, так і реалізації прав кожного акціонера.

Уміння ефективно управляти державною власністю – ключове питання розвитку української економіки. Це стосується насамперед раціонального використання державної власності, забезпечення збереження об'єктів державної власності.

До функцій Регіонального відділення Фонду державного майна України (ФДМУ) по Закарпатській області (далі – регіональне відділення) належить здійснення управління державними корпоративними правами.

З метою обліку корпоративних прав держави ФДМУ формує та веде Реєстр корпоративних прав держави, який є складовою Реєстру об'єктів державної власності.

До переліку корпоративних прав держави регіонального відділення станом на 01.01.08 входять 11 господарських товариств, з них три з державним пакетом акцій у статутному капіталі понад 50 % і вісім – менш як 50 %.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Основних концептуальних підходів до підвищення ефективності управління корпоративними правами держави» від 11 лютого 2004 року № 155 управління корпоративними правами держави передбачає розв'язання таких завдань:

забезпечення участі суб'єктів господарювання у здійсненні заходів, пов'язаних з виконанням державних функцій (економічна безпека, оборона, державні резерви, соціальні програми, державна монополія тощо), а також досягненням інших стратегічних цілей, визначених державою;

збільшення за рахунок поліпшення фінансових результатів господарювання об'єктів управління надходження сум податків і зборів до бюджетів, обов'язкових платежів (внесків) до державних цільових фондів, а також неподаткових надходжень у вигляді дивідендів (доходів), нарахованих на акції (частки, паї) господарських товариств, які

перебувають у державній власності; здійснення контролю за використанням і збереженням майна господарських товариств, у статутних капіталах яких є державна частка.

Регіональне відділення докладає великих зусиль для отримання позитивних результатів від управління державними пакетами акцій підприємств.

Так, регіональним відділенням призначено відповідальних представників для виконання функцій управління державними корпоративними правами у трьох ВАТ, з якими укладено відповідні договори-доручення. Водночас регіональне відділення здійснює контроль за діяльністю ВАТ з державною часткою, зокрема за недопущенням боргів із виплати заробітної плати, перед державним бюджетом, Пенсійним фондом; збереженням робочих місць та збільшенням їх кількості; запобіганням фіктивному банкрутству; розробленням та своєчасним виконанням фінансових планів. Представники регіонального відділення беруть також участь у роботі наглядових рад та ревізійних комісій.

Протягом 2007 року регіональним відділенням забезпечено участь представників держави у проведенні чергових загальних зборів акціонерів одного ЗАТ та п'яти ВАТ, позачергових – по одному ВАТ та ЗАТ, зборів учасників – одного ТОВ, за дорученням ФДМУ – одного ВАТ.

Одним з основних стратегічних завдань акціонерів залишається отримання доступу до фінансових потоків. При цьому проблема полягає в тому, що багато господарських товариств з державною часткою у статутному капіталі менш як 50 % ігнорують право акціонерів на отримання прибутку від участі в товаристві. Останніми роками додалась проблема відносин міноритарних акціонерів з основними партнерами – великими акціонерами.

Суттєво в цьому аспекті змінилася ситуація з набранням чинності Зако-

ну України «Про управління об'єктами державної власності» від 21 вересня 2006 року № 185-V, згідно з яким господарська організація, у статутному фонді якої є корпоративні права держави, за підсумками календарного року зобов'язана спрямувати частину чистого прибутку на виплату дивідендів.

Загальними зборами акціонерів (учасників) ВАТ «Міжгірський Агрокомплекс», «Закарпатське племпідприємство», ЗАТ «Закарпатліс» та ТОВ «Липчанблок» прийнято рішення про сплату дивідендів на державну частку. Станом на 01.01.08 до державного бюджету перераховано дивідендів загальною сумою 10,504 тис. грн.

Питання щодо корпоративних прав держави постійно розглядаються на виробничих нарадах регіонального відділення, комісії з проведення фінансово-економічного аналізу господарської діяльності ВАТ, частка акцій у статутному капіталі яких належить державі, спільних нарадах з іншими органами виконавчої влади, спільних нарадах фахівців регіонального відділення та ВАТ, робочих груп. Представники держави беруть участь у роботі загальних зборів акціонерів, наглядових рад ВАТ, у тому числі як відповідальні представники, уповноважені управляти державними корпоративними правами, безпосередньо працюють з головами правлінь, наглядових рад, ревізійних комісій, надають консультаційну та методичну допомогу керівництву ВАТ з метою організації їх діяльності відповідно до вимог чинного законодавства, статутів та внутрішніх документів підприємств.

На підставі щоквартальної фінансової звітності ВАТ фахівці регіонального відділення проводять фінансово-економічний аналіз їх господарської діяльності, у тому числі щодо наявності та стану погашення заборгованості підприємств за обов'язковими платежами і з виплати заробітної плати, а також

здійснюють оцінювання ефективності роботи відповідальних представників в органах управління товариств.

Нині для підприємств, що перебувають у скрутному фінансовому стані, найважливішими питаннями є вихід із кризового стану, отримання постійних замовлень на виготовлення продукції (надання послуг), пошук інвесторів.

На засіданнях спостережних рад ВАТ та річних загальних зборах акціонерів голови правлінь підприємств звітують про стан забезпечення фінансової стабільності підприємств, недопущення прострочених боргів, виплати поточної заробітної плати.

Протягом 2007 року регіональним відділенням проведено три засідання комісії з фінансово-економічного аналізу господарської діяльності ВАТ, на яких керівники підприємств звітували з питання погашення заборгованості з виплати заробітної плати, перед державним бюджетом та Пенсійним фондом. Усіх керівників суб'єктів господарювання попереджено про персональну відповідальність за наявність боргів. Доречно зауважити, що забезпечено повне погашення простроченої заборгованості з виплати заробітної плати акціонерними товариствами, управління корпоративними правами держави в яких здійснює регіональне відділення.

Треба зазначити, що вирішення проблемних питань у сфері корпоративного управління потребує законодавчого врегулювання. У результаті аналізу, проведеного у процесі корпоративного управління на підзвітних підприємствах, виявлено низку проблемних питань.

1. Відсутність комплексної законодавчої бази для забезпечення управління корпоративними правами держави регіональним відділенням, у тому числі закону про акціонерні товариства.

2. Питання зменшення статутного капіталу товариств. Зокрема, не

врегульовано вимоги пункту 3 статті 155 Цивільного кодексу України: якщо після закінчення другого та кожного наступного фінансового року вартість чистих активів акціонерного товариства виявиться меншою від статутного капіталу, товариство зобов'язане оголосити про зменшення свого статутного капіталу, а також вимоги статті 140 Закону України «Про Державну програму приватизації» від 18 травня 2000 року № 1723-III, де зазначено, що до виконання плану приватизації (розміщення акцій) ВАТ, щодо яких передбачається закріплення в державній власності пакетів акцій відповідно до розділу VI Державної програми приватизації або до розміщення акцій у кількості, що становить 75 % загальної кількості акцій ВАТ, цьому товариству та державним органам приватизації забороняється приймати рішення про зменшення статутного фонду.

3. Проблема кадрового забезпечення ВАТ, які розташовані в гірській місцевості та не здійснюють виробничої діяльності. Так, понад три роки ВАТ «Бескид» (державна частка акцій – 99,93 %) не здійснювало господарської діяльності. На виконання рішення суду регіональне відділення розірвало контракт із головою правління цього ВАТ і кілька разів оголошувало конкурс на заміщення вивільненої вакантної посади голови правління. Проте протягом встановленого терміну до регіонального відділення не було подано жодної заяви щодо участі в конкурсі. Крім того, регіональне відділення зверталося до Тячівської районної державної адміністрації щодо надання кандидатури на посаду голови правління. Підприємство розташоване в гірській місцевості, а тому немає кандидатів, які б, з одного боку, відповідали вимогам, що висуваються до кандидатів на посаду, а з іншого боку, бажали очолити «проблемне» підприємство.

4. Для забезпечення збереження майна підприємств із державною ча-

сткою, які не мають, з одного боку, можливості здійснювати виробничу діяльність, з іншого – коштів для фінансування витрат на охорону майна, потрібно прийняти відповідне рішення про укладення договорів та цільове виділення коштів на охорону цих об'єктів Державній службі охорони при УМВС України (ВАТ «Бескид»).

5. До складу наглядових рад може не бути обраний представник держави на загальних зборах акціонерів ВАТ, у статутних капіталах яких державна частка становить менш як 25 %. Наприклад, на ВАТ «Ужгородхліб» (державна частка акцій – 19,76 %) регіональне відділення справляє обмежений вплив у зв'язку з тим, що контрольним пакетом акцій володіє акціонер, який не вводить представників регіонального відділення до наглядової ради.

6. Питання проведення без участі представників держави засідань наглядових рад, на яких приймаються рішення, що не враховують інтереси держави. Загалом наявна низька активність діяльності більшості наглядових рад, вони не залучаються для вирішення актуальних питань діяльності акціонерних товариств.

7. Відсутність надійних механізмів реєстрації та переходу права власності на акції. Так, не врегульовано питання анулювання акцій померлих акціонерів або реприватизації цих акцій за відмови від них спадкоємців.

8. Питання щодо підприємств, які перебувають на стадії банкрутства, зокрема:

арбітражні керуючі, на яких покладено виконання обов'язків органів управління товариств з наявною державною часткою, не дотримуються вимог чинного законодавства щодо забезпечення ведення бухгалтерського обліку та надання відповідної звітності;

інтереси держави як акціонера не захищаються в разі укладання мирових угод щодо обміну вимог кредиторів на активи боржника

(передається у власність третій стороні весь цілісний майновий комплекс або його основна частина; провадження у справі припиняється; ВАТ залишається без майна або його основної частини незалежно від того, який пакет акцій належить державі);

не розроблений механізм відчуження майна ВАТ, реалізації процедур банкрутства і ліквідації нефункціонуючих ВАТ, особливо якщо перед порушенням справи про банкрутство податкові органи і виконавча служба вже здійснили стягнення майна та реалізували його;

на законодавчому рівні не вирішено питання про забезпечення збереження майна ВАТ-боржника, щодо якого провадження у справі не припинено, а зупинено у зв'язку з мораторієм на реалізацію активів ВАТ.

З огляду на викладене зауважимо, що характер процесів, які відбуваються в державному корпоративному секторі, потребує комплексного підходу до вирішення проблем управління державними корпоративними правами та визначення оптимальних меж втручання держави в діяльність підприємств.

Хоча чинним законодавством передбачається захист об'єктів приватизації від формального банкрутства, нині значна їх частина є потенційними або фактичними банкрутами.

У сфері управління регіонального відділення на стадіях банкрутства зафіксовано два ВАТ. Крім того, щодо трьох товариств затверджені мирові угоди (процес банкрутства припинено, але управління здійснюють арбітражні керуючі-ліквідатори).

Часто арбітражні керуючі не ефективно розпоряджаються майном ВАТ, незадовільно здійснюють оперативну ліквідацію підприємств тощо. За ухвалою господарського суду в разі продажу підприємства його майно розпродається за безцінь. Контроль за діяльністю арбітражних керуючих у Закарпат-

ській області здійснює Закарпатський обласний сектор з питань банкрутства. Водночас арбітражний керуючий підзвітний господарському суду та комітету кредиторів підприємства-боржника.

Якщо боржником є підприємство з державною часткою менш як 25 %, держава втрачає контроль над ним і як акціонер позбавляється права на захист у справі про банкрутство тільки через те, що в законодавстві безпосередньо не передбачається участь представників органів приватизації у процедурі банкрутства.

Велику проблему становлять випадки відчуження майна ВАТ, у статутних капіталах яких державна частка не досягає 25 %, за участю державних виконавчих служб районів області та відчуження нерухомого майна державною податковою інспекцією. Внаслідок їх дії погіршується фінансово-економічний стан товариств, знижується їх виробничий потенціал, а також інвестиційна привабливість пакетів акцій, що належать державі та підлягають продажу.

До проблем корпоративного управління в Україні належать недовіра до акціонерної форми власності, неможливість залучати кошти вітчизняних та іноземних інвесторів для розвитку фінансово-господарської діяльності акціонерних товариств, що призводить до конфлікту інтересів учасників корпоративних відносин та погіршує економічне становище у країні загалом. Потрібно підвищувати не лише рівень культури корпоративного управління, а й рівень правової культури всіх суб'єктів цього процесу. Нині в Україні переважна більшість акціонерів, які стали власниками цінних паперів у результаті сертифікатної приватизації, не повною мірою володіють знаннями чинного законодавства, проте великі власники та менеджери досконало його вивчили і мають можливість маніпулювати окремими його недоскона-

лими нормами у власних інтересах. Адже вміло використовуючи правові колізії та наявні в законодавчому полі прогалини, можна заблокувати роботу будь-якого акціонерного товариства, як і змусити його працювати всупереч інтересам як дрібного власника акцій, так і держави, представленої в органах управління акціонерних товариств уповноваженими особами. Усе це призводить до типових корпоративних конфліктів, що істотно знижує інвестиційну привабливість, вартість вітчизняних об'єктів приватизації та конкурентоспроможність українських акціонерних товариств на ринках капіталів, гальмує розвиток фондового ринку тощо.

Ситуація, що склалася з корпоративним управлінням в Україні, його законодавчим регулюванням та запровадженням його принципів, потребує прийняття нового закону про акціонерні товариства, де повинні бути враховані найкращі світові здобутки у сфері корпоративного управління, що сприятиме узгодженню системи відносин між інвесторами – власниками товариств і забезпеченню захисту прав акціонерів.

Закарпаття – найзахідніша область нашої держави, яка межує з чотирма країнами Карпатського Євросереб'я і тому має багато переваг порівняно з іншими регіонами України. Це сприяє залученню інвестиційних ресурсів, відповідно поліпшенню корпоративного управління та подальшому економічному зростанню виробництва регіону, відродженню, збереженню і розвитку економічного та ресурсного потенціалу краю.



УДК 343.12:347.44

Одним із напрямів підвищення ефективності використання державного майна є передавання його в оренду, що забезпечує реалізацію як інтересів власника майна щодо отримання доходу, так й інтересів орендаря, який має змогу ефективно використовувати орендоване майно для здійснення своєї статутної діяльності.

Кошти, сплачені за оренду державного майна, стали важливим джерелом поповнення державного бюджету, про що свідчать результати аналізу обсягів надходження орендної плати за останні роки. Тому одним із пріоритетних напрямів роботи Регіонального відділення ФДМУ по м. Києву (далі – регіональне відділення) є контроль за своєчасним і повним надходженням коштів від оренди до державного бюджету.

Судова практика з питань стягнення заборгованості за орендними платежами до державного бюджету

Анна МАТИС, Інна ЄВТОДЬЄВА

33

Відповідальність за невиконання умов договору оренди, зокрема за несвоєчасне та неповне внесення орендної плати, встановлена як законодавством України загалом, так і кожним окремим укладеним договором оренди державного майна.

Через виникнення заборгованості за сплатою орендних платежів та у зв'язку з порушенням орендарями вимог статей 18 та 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.92 № 2269-XII (зі змінами та доповненнями), статті 629 Цивільного кодексу України, статей 284 та 343 Господарського кодексу України регіональне відділення у кожному такому випадку звертається з відповідними позовними заявами до господарського суду. У результаті задоволення позовних вимог (а саме стягнення до державного бюджету суми основного боргу, пені та збитків від інфляції) суд відповідно до статті 117 Господарського процесуального кодексу України (ГПК) на примусове виконання судових рішень видає наказ (виконавчий документ). І са-

МАТИС Анна Станіславівна, начальник юридичного відділу РВ ФДМУ по м. Києву

ЄВТОДЬЄВА Інна Михайлівна, заст. начальника юридичного відділу РВ ФДМУ по м. Києву

ме з моменту, коли стягувач (орган приватизації) вже має виконавчий документ, який він відповідно до вимог Закону України «Про виконавче провадження» від 21.04.99 № 606-XIV (зі змінами та доповненнями) спрямовує разом із заявою про відкриття виконавчого провадження до виконавчої служби у будь-якому районі м. Києва, виникають численні проблеми.

Так, у Конституції України визначено, що кожне судове рішення підлягає обов'язковому виконанню на всій території України; цю функцію виконує Державна виконавча служба. Рішення суду або іншого органу (посадової особи) має реалізовуватися у завершальній його стадії – виконанні, де, власне, й відновлюються порушені права та охоронювані законом інтереси держави, а невиконання будь-якого рішення не тільки підриває авторитет органів влади, а й насамперед ускладнює виконання ними повноважень, передбачених Конституцією та законами України. Основним завданням органів державної виконавчої служби (відповідно до статті 1 Закону України «Про державну виконавчу службу» від 24.03.98 № 202/98 – ВР (зі змінами та доповненнями) є своєчасне повне та неупереджене примусове виконання рішень, передбачених законом. Регіональне відділення також постійно відслідковує та контролює отримання в установленому порядку виконавчих документів від судових органів і в найкоротший строк спрямовує їх до виконання в порядку, передбаченому чинним законодавством України. Однак до цього часу не існує дієвих механізмів виконання судових рішень, практично відсутня й система організації такого виконання.

Відповідно до статті 5 Закону України «Про виконавче провад-

ження» державний виконавець зобов'язаний вживати заходів примусового виконання судових рішень; неупереджено, своєчасно, повно вчиняти свої дії. Реальний стан справ щодо виконання державними виконавцями рішень судів стосовно порушення умов договорів оренди державного майна свідчить про нагальну потребу реформування системи примусового виконання рішень.

Про це зокрема свідчать численні приклади з практики регіонального відділення щодо співпраці з органами державної виконавчої служби зі стягнення заборгованості з орендної плати та інших платежів до державного бюджету.

Так, у справі за позовом регіонального відділення до приватного підприємства «Юридична компанія «Джерело» про стягнення заборгованості з орендної плати та виплату неустойки, сума позову становила 1 827, 58 грн. Рішенням господарського суду м. Києва від 19.09.06 позов було задоволено та відповідно до статті 117 ГПК суд видав наказ про примусове виконання цього рішення. Керуючись нормами статті 116 ГПК, регіональне відділення як стягувач 13.12.06 спрямувало цей наказ разом із заявою про відкриття виконавчого провадження до відділу державної виконавчої служби (ВДВС) Шевченківського районного управління юстиції м. Києва для виконання.

Після численних запитів про хід виконавчого провадження та скарг до ВДВС Шевченківського районного управління юстиції м. Києва регіональне відділення лише 03.10.07 одержало постанову про відмову у відкритті виконавчого провадження державного виконавця зазначеної виконавчої служби від 17.07.07; причиною відмови в постанові було визначено те, що відповідно до зазначе-

ної юридичної адреси боржник територіально не підпадає під сферу дії виконавчої служби Шевченківського району, а цією справою має займатися ВДВС Солом'янського районного управління юстиції м. Києва.

У ситуації, що склалася, цілком логічним видається запитання: невже виконавча служба звернула увагу на заяву регіонального відділення та наказ суду лише через 8 місяців після їх надходження, надавши до того ж таку «вичерпну» відповідь?

Ще одним подібним прикладом є справа стосовно позову регіонального відділення про стягнення з колективного підприємства «Київтрактородеталь» до державного бюджету коштів на суму 4 067,67 грн., який рішенням господарського суду м. Києва від 11.03.04 було задоволено в повному обсязі.

На виконання зазначеного рішення суду було видано наказ від 06.04.04, який згодом (25.02.05) разом із заявою про відкриття виконавчого провадження спрямовано до ВДВС Солом'янського районного управління юстиції м. Києва відповідно до вимог чинного законодавства (зроблено відмітку про вручення зазначеної заяви працівниками відділу зв'язку службовцям ВДВС Солом'янського районного управління юстиції м. Києва).

Однак у відповідь на запити та скарги до органу державної виконавчої служби у Солом'янському районі м. Києва стосовно тривалої відсутності будь-яких виконавчих документів та документів, які б засвідчили стягнення заявленої суми до державного бюджету, регіональне відділення неодноразово одержувало листи з повідомленнями про ненадходження до зазначеної служби документів для виконання, що насправді не відповідало дійсному

стану справ.

У подальшому за результатами перевірки ходу виконавчого провадження Головним управлінням юстиції у м. Києві регіональному відділенню стало відомо, що виконавчий документ дійсно було отримано ВДВС Солом'янського районного управління юстиції м. Києва і щодо нього навіть було винесено постанову про відмову у відкритті виконавчого провадження. Цей факт підтверджував і лист ВДВС Солом'янського районного управління юстиції м. Києва. У ситуації, що склалася, ВДВС Солом'янського районного управління юстиції м. Києва лише 07.09.07 звернувся до господарського суду м. Києва із заявою про видачу дублікату наказу господарського суду м. Києва від 06.04.07 – при цьому строк, встановлений для пред'явлення наказу для виконання відповідно до статті 120 ГПК було порушено, тому господарський суд м. Києва залишив заяву без задоволення.

Цей приклад свідчить, що виконавча служба проігнорувала вимоги статті 21 Закону України «Про виконавче провадження», якою встановлено лише трирічний строк пред'явлення виконавчого документа для виконання. Отже, потрібний постійний контроль за дотриманням установлених законом строків здійснення виконавчого провадження виконавчими службами, оскільки випадки невиконання вимог стягувачів (державних органів виконавчої влади), вчинення виконавчих дій у строки, які порушують вимоги чинного законодавства, або

невчинення їх узагалі стають дедалі частішими.

Механізм стягнення виконавчою службою коштів з боржників є недосконалим, а сам процес – тривалим та залежним від результатів співпраці з бюро технічної інвентаризації, управліннями державної автоінспекції та іншими службами, які є носіями інформації про майно боржників, з яких стягуються кошти.

Так, у деяких справах у результаті задоволення позовних вимог регіонального відділення стосовно примусового стягнення платежів за оренду державного майна та на підставі прийнятих за позовом рішень господарський суд видає накази про примусове їх виконання. Відтак регіональне відділення в установленому законом порядку звертається до органів державної виконавчої служби із заявами про відкриття виконавчого провадження. Зазначена служба виносить постанову про відкриття виконавчого провадження в порядку, встановленому статтею 18 Закону України «Про виконавче провадження». Зі свого боку, органи державної виконавчої служби здійснюють усі можливі заходи щодо виявлення майна боржника. Зокрема вчиняються запити до органів державної податкової інспекції, управлінь державної автоінспекції, бюро технічної інвентаризації. Однак із відповідей на запити з'ясується, що за вказаною адресою боржник не зареєстрований, інформація про наявність у нього автотранспортних засобів відсутня, а на рахунках немає жодних

коштів. Під час виїзду державних виконавців на місце також встановлюється факт фізичної відсутності боржника за наявною адресою. На підставі з'ясованих фактів органи державної виконавчої служби виносять постанову про повернення виконавчого документа стягувачу відповідно до пункту 2 статті 40 Закону України «Про виконавче провадження», яким передбачено таку дію у разі коли в боржника відсутнє майно, на котре може бути звернено стягнення, а здійснені державним виконавцем відповідно до цього закону заходи щодо розшуку такого майна виявилися безрезультатними. Таким чином, хоча дії та заходи, визначені законом, виконавчою службою вчинені, заборгованість з орендної плати до державного бюджету не погашено – ані добровільно, ані примусово.

Трапляються також непоодинокі випадки, коли господарські суди на запити регіонального відділення щодо одержання виконавчого документа повідомляють, що відповідно до частини 2 статті 116 ГПК накази щодо стягнення сум до державного бюджету були надіслані місцевим органам податкової служби, завданням якої відповідно до статті 2 Закону України «Про державну податкову службу в Україні» від 04.12.90 № 509-XII (зі змінами та доповненнями) є здійснення контролю за додержанням податкового законодавства, правильністю обчислення, повнотою і своєчасністю сплати до бюджетів, державних цільових фондів податків і зборів (обов'язкових платежів), а також

До уваги читачів

Повідомляємо, що **змінилися номери телефонів** у приймальнях начальників регіональних відділень ФДМУ:

по Івано-Франківській області – тел. (0342) 75-23-67;

в Автономній Республіці Крим та м. Севастополі – тел. (0692) 45-61-09, тел./факс (0692) 45-58-77.

неподаткових доходів, установлених законодавством (зокрема це стосується наказів з приводу стягнення коштів до державного бюджету). Це кореспондується з нормами статті 9 Закону України «Про виконавче провадження», згідно з якою у передбачених законом випадках рішення судів та інших органів щодо стягнення коштів виконуються податковими органами, установами банків тощо.

У таких випадках регіональне відділення обов'язково спрямовує запит до визначеного у судовому повідомленні органу податкової служби стосовно надання інформації про хід виконавчого провадження. На цей запит місцеві органи податкової служби повідомляють, що спрямовують надіслані їм накази з відповідними заявами про відкриття виконавчого провадження для подальшого виконання у порядку, встановленому Законом України «Про виконавче провадження». При цьому у випадках коли провадження відкривається за заявою органів податкової служби, органи державної виконавчої служби на звернення регіонального відділення щодо одержання інформації про хід виконавчого провадження або взагалі не надають відповіді, або пояснюють, що регіональне відділення не є учасником виконавчого провадження, тому відповідно не має правових підстав для одержання такої інформації (прикладом є лист за підписом начальника ВДВС Шевченківського районного управління юстиції м. Києва).

Таким чином, регіональне відділення не одержує відповіді на свої запити, а отже, порушуються норми законів України «Про інформацію», «Про звернення громадян», «Про виконавче провадження» тощо, а відтак орган приватизації не має змоги контролю-

вати процес надходження заборгованих коштів до державного бюджету.

Фактичне невиконання рішень судів є наслідком застосування застарілих норм, які регулюють процес примусового виконання в умовах сучасних суспільних відносин. Чинні закони України «Про державну виконавчу службу» та «Про виконавче провадження» значною мірою вичерпали свій потенціал як перехідні на шляху до запровадження європейської моделі примусового виконання судових рішень.

Суди неефективно виконують свою контролюючу функцію, особливо коли мають місце випадки неналежного здійснення державними виконавцями своїх обов'язків. Переважну більшість скарг на дії або бездіяльність державних виконавців розглядають не суди, а органи виконавчої влади (начальники виконавчих служб) в адміністративному порядку. При цьому оскарження дій державних виконавців зазвичай використовується боржниками з метою зашкодити вчиненню виконавчих дій: особливо активно боржники спрямовують скарги саме до того органу, який безпосередньо організує виконання рішень, аби ухилитися від примусової сплати боргів з орендної плати; й у більшості випадків їм це вдається зробити. Отже, нині спостерігаємо ситуацію, коли держава в особі органів правосуддя здебільшого захищає боржника, а не стягувача – боржник має всі законні підстави для ухилення від виконання судових рішень і не нести при цьому жодної відповідальності. Парадоксальність ситуації полягає в тому, що фактично за чинним правовим режимом виконання рішення суду неможливе без згоди боржника на вчинення кожної процесуальної дії.

Таким чином, потрібно насам-

перед на законодавчому рівні змінити роль боржника у виконавчому провадженні: він має передусім усвідомлювати свій обов'язок виконати рішення, яке набрало законної сили. Решта особливостей його правового статусу, зокрема можливість оскарження процесуальних дій державного виконавця, повинна бути докорінно змінена. Потрібно також перейти від адміністративного оскарження боржником дій державного виконавця до виключно судової процедури, адже тільки суд, який виносив рішення, а не посадова особа, має вирішувати можливість або неможливість його виконання з огляду на докази боржника. Крім того, потрібно переглянути перелік виконавчих дій та рішень державного виконавця, які можуть бути оскаржені в судовому порядку, та надати право оскарження до суду лише тих дій і рішень, які безпосередньо впливають на перебіг виконання.

Ще однією з умов належного та якісного виконання судових рішень є доступ державного виконавця до інформації про рахунки боржників та відомостей про рух коштів на цих рахунках. Проте умови розкриття банками інформації на запити державних виконавців часто унеможливають виконання судових рішень.

Виконання судових рішень можна вважати одним з найважливіших етапів стягнення заборгованих боржником коштів до державного бюджету, без якого прийняте рішення суду не має цінності, що ставить під загрозу саму суть судочинства.



УДК 339.187

**Наталія ГОРЛАЧ**

Роздержавлення майна в Україні триває вже понад 15 років: за цей час продані майже всі державні підприємства. У період формування в нашій державі ринкових відносин, в умовах непоодиноких економічних криз, за практично непрацюючої промисловості, заборгованостей з виплат заробітної плати та соціальних населенню надходження коштів від приватизації мало неабияке значення для наповнення державного бюджету.

Ураховуючи те що коштів у державній скарбниці часом бракує, на Фонд покладаються дедалі більш складні завдання щодо наповнення державного бюджету. Однак майна з кожним роком стає все менше, тож продавати з часом буде нічого. І тоді змушені будуть запрацювати інші джерела наповнення бюджету: ефективне оподаткування бізнесу внаслідок детінізації значної частини економіки та інші.

У процесі масової приватизації замало уваги приділяли такому способу ефективного управління державним майном як оренда, хоча саме оренда державного майна має переваги над разовим його продажем, зокрема такі.

Деякі питання у сфері оренди державного нерухомого майна

**Віктор ДУРИЦЬКИЙ**

По-перше, держава і надалі залишається власником майна.

По-друге, за декілька років оренди (за умови ефективного управління майном) сумарна плата за користування дорівнюватиме вартості самого майна, яке може й у майбутньому споживатися без втрати своїх якісних та цінових властивостей (особливо нерухоме).

Така альтернатива – отримання коштів від надання майна в оренду протягом 8-10 років замість одноразового отримання тих самих коштів у результаті його приватизації – у минулі роки навіть не бралася до уваги, й перевагу надавали однозначно продажу.

Отже, зосередимо увагу на проблемах оренди державного нерухомого майна. Оскільки у загальній кількості укладених договорів оренди цілісні майнові комплекси державних підприємств як об'єкти такого виду правовідносин становлять лише 2-3 відсотки, й сама оренда при цьому має певні особливості, у цьому дослідженні їх не розглядаємо.

37

ГОРЛАЧ Наталія Юріївна, начальник РВ ФДМУ по Львівській області, канд. екон. наук

ДУРИЦЬКИЙ Віктор Васильович, начальник відділу оцінки майна РВ ФДМУ по Львівській області, канд. екон. наук

Проаналізуємо окремі аспекти оренди державного нерухомого майна в рамках існуючого законодавства порівняно з аспектами оренди на вторинному ринку за такими основними критеріями (істотними умовами договору оренди):

власне об'єкти оренди (приміщення);

розмір орендної плати;

строк дії договору оренди.

Нині об'єкти оренди становить переважно нерухоме майно, балансоутримувачами якого є державні підприємства (установи, організації), що не підлягають приватизації: наприклад, підприємства Укрзалізниці, профтехосвіти, вищих і спеціальних навчальних закладів і т. ін. За типом це нерухомість, яка може використовуватися за торговим, офісним, складським та виробничим призначенням, розташована в центральній або периферійній частині обласного центру, невеличкому містечку, селі або селищі тощо.

Важливо з'ясувати, які саме характеристики властиві об'єктам оренди – нежитловим приміщенням державної власності та тим, що пропонуються на вторинному ринку. Цілоком імовірно, що ці приміщення можуть бути схожими, наприклад, розташованими на одній і тій самій вулиці, тому самому поверсі, бути подібними за площею, а також можуть використовуватися за аналогічним призначенням, наприклад, як заклади торгівлі, офіси чи склади. Однак на вторинному ринку за типових умов власник, який бажає надати приміщення в оренду ефективно, обов'язково визначить чинники найліпшого його використання, тобто юридично дозволеного використання, що забезпечить майбутньому орендареві найвищий прибуток. Іншими словами, власник (майбутній орендодавець) відмовиться від пропозиції потенційного орендаря використовувати приміщення як склад за можливості його передавання в оренду як торгового або офісного, коли

орендна плата (з розрахунку на 1 м²) буде у декілька разів вищою.

Крім того, власник максимально адаптує приміщення до такого використання: виконає капітальний чи поточний ремонт, здійснить перепланування або реконструкцію, забезпечить наявність відповідних дозволів і погоджень державних і муніципаль-

Саме за умови ефективного управління державним майном можна досягти збільшення не лише кількісних, а й якісних показників, водночас забезпечивши високу орендну плату на рівні ринкової, збереження та поліпшення майна під час оренди тощо.

них служб, необхідних для експлуатації нерухомості. І лише таким чином об'єкт оренди стане максимально привабливим для орендаря, а власник (орендодавець) отримає вигоду у вигляді одержаної ринкової орендної плати без тривалих «простой у пошуках клієнтів».

Серед пропозицій щодо оренди на вторинному ринку трапляються також і такі непоодинокі, коли приміщення для оренди перебувають у непристосованому для проведення будь-якої діяльності стані, потребують значних ремонтних робіт. У такому випадку орендодавець зменшує розмір орендної плати на суму витрат, необхідних для доведення приміщень до експлуатаційного стану, й гарантує орендарю більш тривалі орендні відносини (кілька років) – лише тоді орендар-підприємець, поразившись своїми витратами, ризики й суму очікуваних доходів, згодиться орендувати таке приміщення.

Державне ж нерухоме майно передається в оренду за цільовим використанням, яке для себе обирає заявник (потенційний орендар); і саме від виду використання приміщення суттєво залежатиме розмір орендної плати. Нерухомість, яку передають в оренду, як правило,

перебуває в незадовільному стані, потребує значних капіталовкладень. Крім того, балансоутримувач – державне підприємство систематично виставлятиме орендарям рахунки за постачання енергоносіїв, прибирання та вивіз сміття, охорону тощо, компенсуючи таким чином витрати від власної неефективної господарської діяльності.

Отже, принциповою відмінністю між державними об'єктами оренди та такими, що пропонуються на вторинному ринку, є насамперед різний фізичний стан нерухомості та різні можливості вибору її цільового використання (стосовно державного майна), від якого у свою чергу суттєво залежить розмір орендної плати.

Розмір орендної плати за користування державним нерухомим майном визначається відповідно до спеціальної методики (4) з урахуванням соціальних принципів, зокрема підходу до стимулювання тих або інших сфер бізнесу, які на думку розробників методик є менш дохідними або більше потрібні населенню.

На вторинному ринку розмір орендної плати за користування нерухомим майном визначається на ринкових засадах, тобто формується на підставі наявних попиту та пропозиції; принципово залежить від типу приміщення і за вартісними характеристиками поділяється на три групи: торгові (магазин, кафе, бар, нотаріальна контора, і т. ін.); офісні; складські й виробничі приміщення. Найвища орендна плата сплачується за приміщення на першому поверсі, з окремим входом, фасадом на вулицю тощо – тобто таке, яке може бути використане як торгове.

Несуттєво відрізняється орендна плата за приміщення, що розташовані на верхніх поверхах адміністра-

тивних будівель (офісних центрів) і відповідають вимогам до офісної нерухомості. Розмір орендної плати за складські та виробничі приміщення є набагато меншим (як правило, це приміщення неопалювані, без інженерних комунікацій, розташовані на околиці міста, площею близько 1 000 м² і більше).

На величину орендної плати на вторинному ринку також впливає так званий масштабний чинник: приміщення великі за площею здаються в оренду за меншу орендну плату з розрахунку за 1 м², а приміщення чи їх частини малої площі (10 – 50 м²) – за суттєво вищу.

Справедливість визначення розміру орендної плати на вторинному ринку сумнівів не викликає: хочеш експлуатувати більш дохідну нерухомість – сплачуєш вищу орендну плату та отримуй більш доходи, і навпаки, за нижчу орендну плату отримаєш менш дохідну нерухомість.

На конкретному прикладі спробуємо з'ясувати, чи справедливо визначається розмір орендної плати за використання державної нерухомості. Для цього змодельюємо таку ситуацію: п'ять подібних приміщень на першому поверсі в одному будинку, який колись мав торгове призначення, передані в оренду за таким цільовим використанням:

- 1) пункт обміну валюти (розмір орендної плати за рік – 35 % ринкової вартості приміщення);
- 2) магазин непродовольчих товарів (18 %);
- 3) аптека, що реалізує готові ліки (8 %);
- 4) перукарня (5 %);
- 5) пральня загального користування (відповідно 2 %).

Тепер проаналізуємо який, на нашу думку, бізнес буде більш дохідним, або ж які саме послуги можна вважати найбільш потрібними населенню. Однозначну відповідь отримати неможливо, оскільки у разі вдалої підприємницької діяльності пральня може видатися більш дохідною за магазин, а аптека – не менш дохідною за пункт обміну ва-

лют або перукарню. Також твердження, що аптека чи перукарня буде більш потрібною для населення, ніж пункт обміну валют чи магазин, не відповідає дійсності, оскільки поряд можуть бути розташовані ще кілька аптек або перукарень, які працюють у власних приміщеннях, або ж орендованих у приватних власників за суттєво вищу орендну плату.

Якщо так, то чому ж орендна плата за 1 м² подібної орендованої площі у першому випадку є у 17,5 раза вищою, ніж у п'ятому, а в другому – в 3,6 раза, ніж у четвертому? Чи підприємець, який сплачує меншу орендну плату, зменшує вартість наданих послуг або товарів порівняно зі своїми колегами (конкурентами), які орендують приміщення на вторинному ринку? Мабуть ні, тому що ціна на товари та послуги, яку формує ринок, є приблизно однаковою в усіх. Економія у сплаті орендної плати підвищує дохідність бізнесу підприємця порівняно з іншими, ставлячи їх у нерівні умови, а держава тим часом втрачає чималі кошти.

Крім того, такий стан справ породжує зловживання з боку орендарів державної нерухомості, наприклад, часткове чи повне використання приміщень не за цільовим призначенням, суборенду з готівковою компенсацією орендної плати порівняно з ринковою, тінвову суборенду тощо. Державні органи приватизації не в змозі перевіряти всі об'єкти оренди з періодичністю хоча б один раз на три місяці, аби забезпечити повну законність такого виду правовідносин.

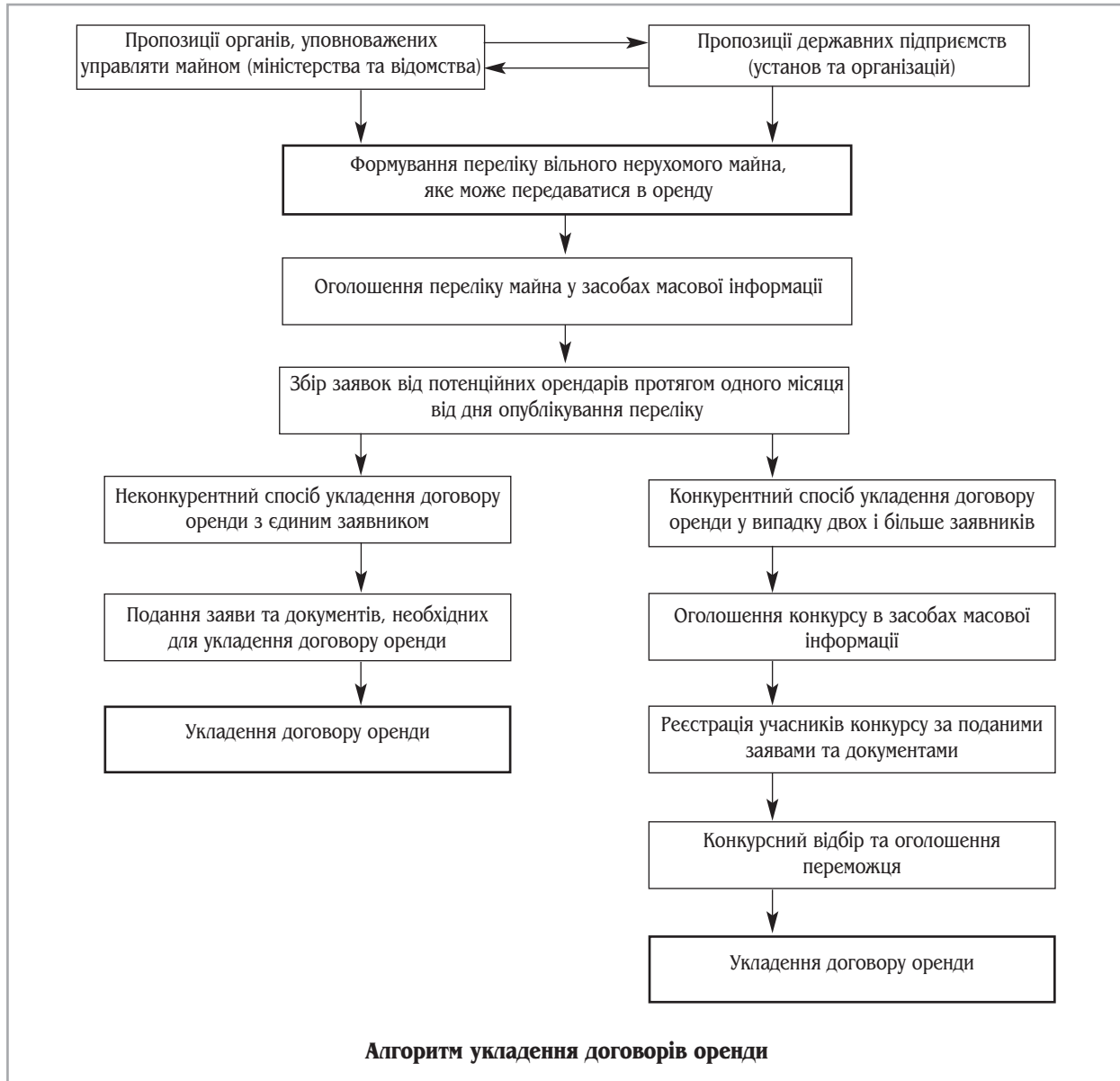
Отже, принципова відмінність у визначенні розмірів орендної плати за користування державними об'єктами оренди та такими, що пропонуються на вторинному ринку, полягає у залежності першої від декларованого виду бізнесу, а не ринкових реалій.

Останній критерій порівняння – строк дії договору оренди, який є достатньо важливим для підприємця-орендаря, хоча на перший по-

гляд ця істотна умова договору порівняно з попередніми не є надто принциповою. Однак у бізнесі насамперед цінуються стабільність і прозорість відносин, а строк оренди – це фактичні часові межі, в яких підприємець реалізує свій бізнес-план (інвестиційний проект). З ним пов'язані значні капіталовкладення, зокрема у ремонт приміщень, купівлю дорогого обладнання для виробництва чи надання послуг, технологій або великих партій товарів тощо, окупність котрих може сягати кількох років. Тож уклавши договір оренди на більш короткий строк, підприємець ризикує не лише втратити прибуток, а й зазнати чималих збитків.

Під час укладення договорів оренди державного нерухомого майна строк оренди визначає орендодавець за погодженням з органом управління майном (міністерством, відомством), що у більшості випадків становить один рік. Це пов'язано з попередньою нормою законодавства (1), за якою договори оренди, що уклалися на строк більш як один рік, підлягали нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, для чого було потрібно надати копії правоустановлюючих документів на нерухоме майно (свідоцтво про власність, витяг із реєстру права власності на нерухоме майно). Як правило, такі документи у балансоутримувачів відсутні, державне підприємство (установа, організація), на балансі якого перебуває майно, незайняване в їх виготовленні. Іншим мотивом короткостроковості договору оренди державного нерухомого майна стала наявність у балансоутримувача (орендодавця) можливості щоразу чинити вплив на орендаря, зокрема загрозою не продовження орендних відносин на наступний строк.

На вторинному ринку нерухомості діють інші правила. Власник приміщення може отримати максимальну орендну плату та стабільного й платоспроможного орендаря, уклавши договір оренди на той строк,



на який орендар забажає (у різних випадках – строк коливається в межах 3 – 5 років).

Таким чином, усі три істотні умови договору оренди нерухомості є важливими та взаємопов'язаними.

За результатами аналізу орендних відносин за кількома істотними умовами договору оренди на первинному та вторинному ринках нерухомості звертає на себе увагу висока мотивація та ефективність другого. Якщо ж держава має на меті одержати за оренду кошти близькі до ринкових, то чому б не запозичити й ринкові принципи

оренди стосовно державного майна. Соціальні принципи, що згадувалися вище, треба реалізовувати в системі оподаткування різних видів діяльності (більш дохідні види діяльності обтяжувати більшим податком і навпаки). Найвні складна схема визначення розміру орендної плати за видом діяльності, короткий строк дії договору оренди та можливість його продовження на такий самий строк не забезпечують рівності всіх суб'єктів господарювання та призводять до порушень і зловживань у сфері орендних відносин.

Для запобігання порушенням, доцільно запровадити таке:

1) розмір орендної плати (базовий) визначати для всіх видів використання державного нерухомого майна, який дорівнюватиме 20 відсоткам ринкової вартості нерухомості (за рік);

2) якщо об'єктом оренди є будівля чи приміщення загальною площею понад 500 м², розмір орендної плати зменшується на 10 відсотків порівняно з базовим, понад 1 000 – на 15, а понад 3 000 – на 20 відсотків; якщо ж об'єктом оренди є приміщення чи його частина загальною площею до

50 м², розмір орендної плати збільшується на 30 відсотків;

3) орендарю належать усі права володіння та користування об'єктом оренди (2) – він на свій розсуд може використовувати орендовані приміщення для провадження будь-якого виду діяльності, що не завдаватиме шкоди об'єкту оренди та не суперечитиме нормам законодавства й правилам внутрішнього розпорядку балансоутримувача – державного підприємства (установи, організації); без обмежень може передавати об'єкт оренди у суборенду (частково або повністю);

4) установити мінімальний строк оренди – три роки. Якщо з ініціативи орендаря договір оренди припиняється достроково, передбачити штраф у розмірі 20 відсотків суми недоотриманої орендної плати від дати припинення до дати завершення строку дії договору без урахування коригувань на індекс інфляції;

5) якщо орендар бажає отримати в оренду нерухоме майно строком понад три роки і цьому не заперечує балансоутримувач та орган, уповноважений управляти майном, орендар сплачує додатково за довгострокове користування майном разову суму, що дорівнює 25 відсоткам суми розрахованої орендної плати за період від дати завершення трирічного строку до дати завершення строку договору оренди без урахування коригувань на індекс інфляції.

Як складне звертає на себе окрему увагу питання способу передавання не-

рухомого державного майна в оренду. За чинними зараз нормами законодавства (3) таким способом є виключно конкурс. Намагання законодавчого органу створити здорові конкурентні відносини у сфері оренди державного майна є цілком обґрунтованими, однак в умовах одночасної чинності окремих актів, що розроблялися раніше для неконкурентного способу визначення орендаря, ще більш ускладнено непросту процедуру передавання майна в оренду.

Отже, потрібно скоротити до мінімуму кількість документів, які подає орендодавцеві заявник (нині чинний перелік (5) налічує 15 документів). Необхідність такого числа документів викликає сумніви, до того ж підготовка деяких з них вимагає неабиякої кваліфікації виконавця (наприклад, проекту договору оренди та розрахунку орендної плати). У таких випадках доречно запровадити спеціальну розроблену стандартну форму, в якій заявник знаками «+» або «-» висловлює свою згоду (або незгоду) щодо істотних умов договору оренди, а сам договір за відповідного рішення про його укладення готує орендодавець тощо. Також недосконалою є процедура проведення конкурсу, визначена відповідним порядком (6).

Тому для спрощення та поліпшення якості орендних відносин пропонуємо такий алгоритм укладення договорів оренди державного нерухомого майна (див. рисунок).

Нині діючий принцип (4) розподілу одержаних від оренди держав-

ного майна коштів (30 відсотків – державному підприємству, а 70 відсотків спрямовуються до державного бюджету, або 50 відсотків – бюджетній установі й відповідно 50 відсотків – до державного бюджету) не сприятиме заохоченню балансоутримувачів – державних підприємств до ініціювання включення вільних площ до зазначених переліків майна, яке може передаватися в оренду. А без ініціативи та підтвердження балансоутримувача, що ці площі ним не використовуються та простоюють, здійснити подальші дії буде неможливо. Тому вважаємо за доцільне встановити частку, яку буде спрямовано орендодавцю із загальної суми одержаної орендної плати, для всіх балансоутримувачів державного майна не менше ніж 50 відсотків. Крім того, разову суму, яку сплачує орендар за використання нерухомого майна за договором оренди тривалістю понад три роки, скеровувати на рахунки балансоутримувача (державного підприємства, установи чи організації). Це сприятиме встановленню довгострокових орендних відносин, у результаті яких держава одержить додаткові та стабільні надходження коштів.

Таким чином, лише висока якість системи організації орендних відносин та вдосконалення нормативно-правових актів нададуть змогу забезпечити ефективне управління державним майном та забезпечити очікуване надходження коштів до державного бюджету.

ЛІТЕРАТУРА

1. *Цивільний кодекс України* // Офіційний вісник України. – 2003. – № 247.

2. *Закон України «Про оренду державного та комунального майна»* // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 30.

3. *Закон України «Про державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України»* // Уряд. кур'єр. – 2007. – 31 груд.

4. *Методика розрахунку і порядок використання плати за оренду державного майна: Постанова*

Кабінету Міністрів України від 04.10.95 № 786 // Уряд. кур'єр. – 1996. – 18 січ.

5. *Перелік документів, які подаються орендодавцеві для укладення договору оренди майна, що належить до державної власності: Наказ Фонду державного майна України від 14.11.05 № 2975* // Держ. інформ. бюл. про приватиз. – 2006. – № 3.

6. *Порядок проведення конкурсу на право оренди державного майна: Наказ Фонду державного майна України від 13.10.04 № 2149* // Держ. інформ. бюл. про приватиз. – 2005. – № 1.



ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

Про заходи щодо удосконалення управління об'єктами державної власності

від 2 квітня 2008 р. № 313

Київ

З метою підвищення ефективності управління об'єктами державної власності, забезпечення прозорої процедури їх відчуження, а також часткового зняття обмежень щодо розпорядження такими об'єктами Кабінет Міністрів України ПОСТАНОВЛЯЄ:

1. Установити, що:

1) продаж нерухомого майна державних підприємств, установ та організацій (далі – підприємства) здійснюється на аукціонах;

2) відчуження об'єктів нерухомого військового майна здійснюється на аукціонах виключно разом із земельними ділянками, на яких вони розташовані, або майновими правами на них;

3) центральні органи виконавчої влади, інші суб'єкти управління об'єктами державної власності, у тому числі Національна та галузеві академії наук, можуть приймати виключно на підставі окремих актів Кабінету Міністрів України рішення стосовно:

передачі державного майна до статутних фондів господарських товариств, утворених за участю держави та суб'єктів господарювання недержавної форми власності;

укладення нових договорів оренди цілісних майнових комплексів підприємств з визначенням орендаря виключно на конкурсних засадах;

продажу нерухомого військового майна разом із земельними ділянками, на яких воно розташовано;

передачі нерухомого військового майна у комунальну власність (крім об'єктів житлового фонду, соціальної та інженерної інфраструктури військових містечок);

4) кошти, отримані від продажу майна, яке перебуває безпосередньо на балансі міністерств та інших державних органів і належить до основних фондів, залишаються у розпорядженні цих органів згідно із законодавством.

2. Заборонити передачу військового майна до статутних фондів (на баланс) підприємств.

3. Центральним органам виконавчої влади, іншим суб'єктам управління корпоративними правами, що належать державі в господарських товариствах, у статутному фонді яких частка держави перевищує 50 відсотків:

не допускати прийняття органами управління господарських товариств рішень стосовно здійснення додаткової емісії акцій, наслідком якої може бути зменшення розміру державної частки у статутному фонді товариства;

забезпечити прийняття органами управління господарських товариств рішень щодо продажу нерухомого майна товариства на аукціонах.

4. Міністерству оборони разом з іншими державними органами, які здійснюють управління військовим майном, а також Фондом державного майна, Міністерством фінансів, Міністерством економіки, Державним комітетом із земельних ресурсів внести у місячний строк на розгляд Кабінету Міністрів України проект акта законодавства щодо затвердження порядку продажу на аукціонах об'єктів нерухомого військового майна разом із земельними ділянками, на яких вони розташовані.

5. Міністерству оборони, Міністерству внутрішніх справ, Адміністрації Державної прикордонної служ-

Гаряча лінія

Міністерство юстиції України (далі – Мін'юст) започаткувало телефонну «гарячу лінію» для громадян і юридичних осіб з метою **інформування про випадки рейдерських атак.**

Телефонна лінія відкрита за номером 8 (044) 235-40-50 і працюватиме у робочі дні з 10-ї до 17-ї години.

Раніше Мін'юст з метою запобігання рейдер-

ству зобов'язав головні управління юстиції в областях і регіональні відділи Державної виконавчої служби (ДВС) повідомляти про надходження на виконання

судових рішень, що містять заходи, пов'язані із втручанням у внутрішню діяльність підприємств. Це заходи, що стосуються зобов'язань реєстраторів, проведення зборів, ви-

би, Службі безпеки, іншим державним органам, які здійснюють управління військовим майном, разом з Фондом державного майна, Міністерством фінансів, Міністерством економіки та Державним комітетом із земельних ресурсів внести у місячний строк на розгляд Кабінету Міністрів України переліки об'єктів нерухомого військового майна, які можуть бути продані разом із земельними ділянками, на яких вони розташовані.

6. Міністерству економіки, Фондові державного майна за участю інших суб'єктів управління об'єктами державної власності підготувати та внести у місячний строк на розгляд Кабінету Міністрів України проекти нормативно-правових актів стосовно удосконалення процедури управління об'єктами

державної власності, зазначеними у пункті 1 цієї постанови.

7. Внести до постанов Кабінету Міністрів України зміни, що додаються.

8. Визнати такими, що втратили чинність, розпорядження Кабінету Міністрів України від 24 грудня 2007 р. № 1231 «Деякі питання розпорядження об'єктами державної власності» (Офіційний вісник України, 2007 р., № 99, ст. 3587) і від 5 березня 2008 р. № 405 «Про доповнення розпорядження Кабінету Міністрів України від 24 грудня 2007 р. № 1231» (Офіційний вісник України, 2008 р., № 18, ст. 517).

Прем'єр-міністр України Ю. ТИМОШЕНКО

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 2 квітня 2008 р. № 313

ЗМІНИ,

що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України

1. В абзаці другому пункту 12 Положення про порядок відчуження та реалізації військового майна Збройних Сил, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 грудня 2000 р. № 1919 (Офіційний вісник України, 2001 р., № 1 – 2, ст. 26; 2002 р., № 14, ст. 740, № 29, ст. 1369; 2005 р., № 21, ст. 1133, № 34, ст. 2075, № 42, ст. 2657; 2007 р., № 16, ст. 600, № 64, ст. 2506), слова «(за конкурсом)» виключити.

2. У Порядку відчуження об'єктів державної власності*, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 6 червня 2007 р. № 803 (Офіційний вісник України, 2007 р., № 43, ст. 1714; 2008 р., № 6, ст. 146):

* Державний інформаційний бюлетень про приватизацію, 2007, № 8, с. 48 – 54. – Прим. ред.

у пункті 2:

абзаци шостий, восьмий і одинадцятий виключити; в абзаці десятому слова «або конкурсу» виключити;

у пункті 13:

абзац другий виключити;

у другому реченні абзацу третього слова «або за конкурсом» виключити;

у пункті 24 слова «Конкурс, аукціон» замінити словом «Аукціон»;

у пункті 25 слова «або конкурс» виключити;

у пункті 28 слова «, у конкурсі – п'ять днів до початку його проведення» виключити;

розділ «Проведення конкурсу» виключити;

підпункт 9 пункту 45 виключити;

у тексті Порядку слово «, конкурс» у всіх відмінках і слова «, за конкурсом» виключити.

лучення і передачі печаток, установчих та інших документів, а також заборони або зобов'язання посадовим особам виконувати обов'язки, чинити перешкоди для надання

доступу чи звільнення території підприємств тощо.

Про такі факти регіональні відділи ДВС повинні повідомляти Мініюсту до прийняття рішення

про відкриття чи відмову у відкритті виконавчого провадження. Персональну відповідальність за виконання цього доручення міністерство поклало на начальників головних уп-

равліль юстиції в областях і начальників відділів ДВС.

3. У постанові Кабінету Міністрів України від 15 серпня 2007 р. № 1063 «Деякі питання реалізації та управління військовим майном»* (Офіційний вісник України, 2007 р., № 64, ст. 2506):

1) у пункті 1 постанови слова «(за конкурсом)» виключити;

2) у Порядку реалізації нерухомого військового майна Збройних Сил на аукціонах (за конкурсом), затвердженому зазначеною постановою:

у назві та пункті 1 Порядку слова «(за конкурсом)» виключити;

абзаци третій і дев'ятий пункту 2 виключити;
абзац п'ятий пункту 4 виключити;
у пункті 6 слова «Спосіб реалізації майна (на аукціоні чи за конкурсом) та строк її проведення» замінити словами «Строк реалізації майна»;
абзац третій пункту 12 виключити;
розділ «Проведення конкурсу» виключити;
у пункті 41 слова «можлива зміна фіксованих умов конкурсу, а також» замінити словом «можливе»;
у тексті Порядку слово «(конкурс)» у всіх відмінках виключити.



УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ

Про зупинення дії постанови Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2008 року № 313

Кабінетом Міністрів України 2 квітня 2008 року видано постанову № 313 «Про заходи щодо удосконалення управління об'єктами державної власності».

Зазначеною постановою, зокрема, встановлено, що центральні органи виконавчої влади, інші суб'єкти управління об'єктами державної власності, у тому числі Національна та галузеві академії наук, можуть приймати рішення щодо передачі державного майна до статутних фондів господарських товариств, укладення нових договорів оренди цілісних майнових комплексів підприємств виключно на підставі окремих актів Кабінету Міністрів України (абзаци перший – третій підпункту 3 пункту 1).

Таке рішення прийнято Кабінетом Міністрів України всупереч вимозі пункту 5 статті 116 Конституції України, що зобов'язує Кабінет Міністрів України здійснювати управління об'єктами державної власності відповідно до закону.

Законом, що визначає правові основи управління об'єктами державної власності, є Закон України «Про управління об'єктами державної власності». За цим Законом вирішення питань про передачу об'єктів державної власності до статутних фондів господарських організацій здійснюється Фондом державного майна України за згодою центральних органів виконавчої влади, що здійснюють управління відповідними об'єктами державної влас-

ності (пункт 17 частини першої статті 6, підпункт «г» пункту 2 частини першої статті 7). Водночас зазначеним Законом встановлено, що орендодавцем цілісних майнових комплексів державних підприємств також виступає Фонд державного майна України (підпункт «а» пункту 1 частини першої статті 7). Аналогічно вирішено це питання і Законом України «Про оренду державного та комунального майна» (абзац другий статті 5). Що ж до цілісних майнових комплексів, переданих державою у безстрокове користування Національній академії наук України, галузевим академіям наук, то за Законом України «Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, галузевих академії наук та статусу їх майнового комплексу» їх орендодавцями виступають відповідно Національна академія наук України, галузеві академії наук (абзац дев'ятий частини другої статті 3, абзац дев'ятий частини другої статті 4).

У зв'язку з цим зазначені положення постанови Кабінету Міністрів України не відповідають також частині другій статті 8 Конституції України, якою встановлено, що нормативно-правові акти приймаються на основі Конституції України і повинні відповідати їй, частині другій статті 6, частині другій статті 19 та частині третій статті 113, які зобов'язують Кабінет Міністрів України керуватись у своїй діяльності Конституцією та законами України, діяти на підставі та у спосіб, що ними передбачені.

* Державний інформаційний бюлетень про приватизацію, 2007, № 11, с. 48 – 51. – Прим. ред.

Ураховуючи викладене та керуючись пунктом 5 статті 116 Конституції України, відповідно до пункту 15 частини першої статті 106 Конституції України ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Зупинити дію абзаців другого та третього підпункту 3 пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2008 року № 313 «Про заходи щодо удосконалення управління об'єктами державної власності».

2. Цей Указ набирає чинності з дня його опублікування*.

Президент України В. ЮЩЕНКО

м. Київ
11 квітня 2008 року
№ 321/2008



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

від 5 березня 2008 р. № 262

Про внесення змін до наказу Фонду державного майна України від 10.07.2006 № 1067

Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 19 березня 2008 р. за № 228/14919

Відповідно до частини другої статті 17 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців» та з метою удосконалення форми звітності адміністративних даних НАКАЗУЮ:

1. Унести такі зміни до форми звітності № 1-приватизація «Інформація про приватизацію майна підприємства, установи, організації», додатка до форми звітності № 1-приватизація «Кількість та вартість майна об'єктів незавершеного будівництва, приватизованих у складі цілісного майнового комплексу або структурного підрозділу» та Інструкції щодо заповнення форми звітності № 1-приватизація «Інформація про приватизацію майна підприємства, установи, організації» і додатка до форми звітності № 1-приватизація «Кількість та вартість майна об'єктів незавершеного будівництва, приватизованих у складі цілісного майнового комплексу або структурного підрозділу», затверджених наказом Фонду державного майна України від 10.07.06 № 1067, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 26.07.06 за № 873/12747, що набирають чинності починаючи зі звіту за I квартал 2008 року, а саме:

рядок 160 «Форма власності та її код за КФВ» розділу I «Загальні відомості про об'єкт до приватизації» форми звітності № 1-приватизація та рядок

«Форма власності та її код за КФВ до приватизації» з додатка до форми звітності № 1-приватизація вилучити;

рядок 177 «Кількість нотаріально засвідчених договорів купівлі-продажу окремого індивідуально визначеного майна» розділу 1 «Загальні відомості про об'єкт до приватизації» форми звітності № 1-приватизація вилучити;

пункт 2.13 розділу 2 «Порядок заповнення загальних відомостей про об'єкт до приватизації» Інструкції щодо заповнення форми звітності № 1-приватизація «Інформація про приватизацію майна підприємства, установи, організації» та додатка до форми звітності № 1-приватизація «Кількість та вартість майна об'єктів незавершеного будівництва, приватизованих у складі цілісного майнового комплексу або структурного підрозділу» вилучити, у зв'язку з цим пункти 2.14 – 2.17 вважати відповідно пунктами 2.13 – 2.16.

2. Вилучити підпункти 4.4 та 4.5 пункту 4 наказу Фонду від 10.07.06 № 1067 «Про затвердження форми звітності № 1-приватизація, додатка до форми звітності № 1-приватизація та Інструкції щодо їх заповнення», а підпункт 4.6 вважати підпунктом 4.4.

3. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови ФДМУ Ледомську С. Ю.

* Опубліковано в газеті «Урядовий кур'єр» від 18 жовтня 2007 р. – Прим. ред.

Голова Фонду
В. СЕМЕНЮК-САМСОНЕНКО



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

від 28 березня 2008 р. № 361

Про затвердження форми плану приватизації об'єкта аукціону, заяв про участь в аукціоні

З метою виконання вимог Земельного кодексу України, Закону України «Про приватизацію державного майна» та Порядку продажу у 2008 році земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2008 р. № 110, НАКАЗУЮ:

1. Затвердити:

1.1. Форму плану приватизації об'єкта аукціону для відкритого акціонерного товариства (додаток 1).

1.2. Форму плану приватизації об'єкта аукціону для цілісного майнового комплексу, будівлі, споруди, об'єкта незавершеного будівництва (додаток 2).

1.3. Форму заяви про участь в аукціоні (конкурсі з використанням відкритості пропонування ціни за принципом аукціону) з продажу земельної ділянки разом з пакетом акцій ВАТ (додаток 3).

1.4. Форму заяви про участь в аукціоні з продажу земельної ділянки разом з цілісним майновим комплексом, будівлею, спорудою, об'єктом незавершеного будівництва (додаток 4).

2. Департаменту взаємодії з Верховною Радою України, засобами масової інформації та зв'язків з громадськістю (Ю. Бордюгов) у п'ятиденний строк з дня реєстрації цього наказу забезпечити його розміщення на веб-сайті Фонду державного майна України.

3. Управлінню офіційних друкованих видань (Н. Путівська) забезпечити опублікування цього наказу у додатку до Державного інформаційного бюлетеня про приватизацію – газети «Відомості приватизації»*.

4. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Фонду О. Потімкова.

Голова Фонду
В. СЕМЕНЮК-САМСОНЕНКО

Додаток 1
до наказу ФДМУ
від 28.03.08 № 361

План приватизації об'єкта аукціону

1. Відомості про покупця:

(повна назва та місцезнаходження покупця)

2. Назва та місцезнаходження відкритого акціонерного товариства:

(код за ЄДРПОУ)

(повна назва АТ)

(поштовий індекс)

(місцезнаходження АТ)

Пакет акцій АТ у кількості _____ штук, що становить ____ % статутного фонду.

3. Відомості про земельну ділянку:

Кадастровий номер _____

Адреса земельної ділянки _____

Площа _____ кв. метрів

Категорія земель _____

Цільове призначення _____

* Оpubліковано в газеті «Відомості приватизації» від 9 квітня 2008 р. № 13 (504). – Прим. ред.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки _____

подальшого використання земельної ділянки _____

4. _____
(запропонована покупцем ціна придбання

(згідно з інформацією про продаж об'єкта аукціону)

_____ об'єкта аукціону)

5. Зобов'язання стосовно виконання умов аукціону щодо:

подальшої експлуатації об'єкта приватизації _____

(згідно з інформацією про продаж об'єкта аукціону)

(підпис заявника або уповноваженої особи)

«___» _____ 200__ р.

Директор Департаменту підготовки та проведення конкурсів Є. ФІЛОЗОП

Додаток 2 до наказу ФДМУ від 28.03.08 № 361

План приватизації об'єкта аукціону

1. Відомості про покупця:

(повна назва та місцезнаходження покупця)

2. Назва та місцезнаходження цілісного майнового комплексу, будівлі, споруди, об'єкта незавершеного будівництва:

(код за ЄДРПОУ) (якщо об'єктом приватизації є ЦМК,

повна назва об'єкта приватизації)

(місцезнаходження об'єкта приватизації)

(код за ЄДРПОУ, повна назва підприємства, на балансі

якого перебуває об'єкт приватизації)

(юридична адреса підприємства, на балансі якого

перебуває об'єкт приватизації)

3. Відомості про земельну ділянку:

Кадастровий номер _____

Адреса земельної ділянки _____

Площа _____ кв. метрів

Категорія земель _____

Цільове призначення _____

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки _____

4. _____
(початкова вартість об'єкта аукціону)

5. Зобов'язання стосовно виконання умов аукціону щодо:

подальшої експлуатації об'єкта приватизації _____

(згідно з інформацією про продаж об'єкта аукціону)

подальшого використання земельної ділянки _____

(згідно з інформацією про продаж об'єкта аукціону)

(підпис заявника або уповноваженої особи)

«___» _____ 200__ р.

Директор Департаменту продажу цілісних майнових комплексів В. ВИЖОП

Реєстраційний № _____

_____ (назва державного органу приватизації)

« _____ » _____ 200__ р.
(дата реєстрації заяви)

**Заява
про участь в аукціоні (конкурсі з використанням відкритості
пропонування ціни за принципом аукціону)**

Потенційний покупець _____ (фізична особа або повна назва юридичної особи, що подає заяву)
Код за ЄДРПОУ <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> (для резидентів)
Адреса _____ (поштовий індекс) _____ (юридична адреса потенційного покупця)
Банківські реквізити: р/р _____ у _____
МФО _____
Керівник _____ (прізвище, ім'я, по батькові)

48

бажає взяти участь в аукціоні (конкурсі з використанням відкритості пропонування ціни за принципом аукціону) з продажу земельної ділянки державної власності разом з пакетом акцій ВАТ « _____ »:

земельна ділянка розташована за адресою: _____

кадастровий номер _____;

площа _____ га;

нормативна грошова оцінка _____ гривень;

цільове призначення _____

якісна характеристика земельної ділянки за складом та видами угідь _____

Пакет акцій відкритого акціонерного товариства « _____

_____ », яке розташовано за адресою:

Україна, _____, код за ЄДРПОУ

_____ складається з _____ (_____) штук простих

іменних акцій, випущених у _____ формі, що становить _____ відсотків статутного

фонду, номінальною вартістю однієї акції _____ гривень та номінальною вартістю пакета акцій

_____ (_____) гривень (згідно з планом розміщення акцій ВАТ, затвердженим наказом Фонду державного майна України від _____ № _____).

<p>Уповноважений представник _____ (прізвище, ім'я, по батькові)</p> <hr/> <p>Паспорт серія _____ № _____, виданий «__» _____ р.</p> <hr/> <p>(назва органу, що видав паспорт)</p> <p>Контактні телефони уповноваженого представника: _____, який (яка) діє на підставі _____ № _____ від «__» _____ р. (назва, номер та дата документа на право представляти інтереси потенційного покупця)</p>

Договір про конфіденційність наданої інформації про АТ укладений
«__» _____ 200__ р. за № _____

Додаткові відомості (за бажанням потенційного покупця):

Потенційний покупець _____
(фізична особа або назва юридичної особи, що подає заяву)

поданням конкурсних пропозицій та підтвердних документів до

(назва органу приватизації)

в особі _____

підтверджує, що він:

- визнає всі умови і аспекти аукціону;
- ознайомлений з наданою інформацією про аукціон та про об'єкт аукціону повною мірою і надалі не матиме претензій до відповідного органу приватизації чи до особи, яка за дорученням органу приватизації готує та проводить аукціон;
- визнає своє зобов'язання дотримуватись норм Порядку продажу у 2008 році земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, та правил проведення аукціону.

(підпис потенційного покупця або
уповноваженого представника)

М. П.

«__» _____ 200__ р.
(дата заповнення заяви)

Директор Департаменту підготовки та
проведення конкурсів Є. ФІЛОЗОП

Реєстраційний № /

У _____
(назва державного органу приватизації)

« ____ » _____ 200_ р.
(дата реєстрації заяви)

ЗАЯВА про участь в аукціоні

Об'єкт аукціону

Об'єкт приватизації групи _____ (А, Д, В або Ж)

(майно підприємства або підрозділу, цілісний майновий комплекс, окреме індивідуально визначене майно, незавершене будівництво)

(поштовий індекс) (місцезнаходження об'єкта приватизації – повна адреса)

Підприємство, на балансі якого перебуває об'єкт приватизації:

(код за ЄДРПОУ) (повна назва підприємства – юридичної особи)

(поштовий індекс) (юридична адреса підприємства)

Земельна ділянка площею _____ га

Заявник

Юридична особа

(повна назва заявника)

держава _____
(повна офіційна назва держави, де зареєстрований заявник)

керівник _____
(прізвище, ім'я, по батькові, посада)

ідентифікаційний код заявника за ЄДРПОУ

Фізична особа

(прізвище, ім'я та по батькові заявника)

громадянин(ка) _____
(повна офіційна назва держави або особа без громадянства)

Адреса _____
(поштовий індекс) (юридична адреса або місце проживання (для фізичної особи))

Телефон

Телефакс

Телекс

Заявник або уповноважена особа _____
(прізвище, ім'я, по батькові)

Паспорт серія ____ № _____, виданий « ____ » _____ р.

(назва органу, що видав паспорт)

Документи

Обов'язкові для всіх заявників

- Заява про участь в аукціоні на ___ арк. в 3 прим.
- Перелік номерів банківських рахунків, з яких здійснюватимуться розрахунки за придбаний об'єкт аукціону, на ___ арк.
- Документ про сплату реєстраційного внеску на ___ арк.
- Документ про внесення 10 % початкової вартості продажу (гарантійний внесок) на ___ арк.

Додаткові для юридичної особи

- Нотаріально посвідчені копії установчих документів (для нерезидентів – легалізовані та перекладені) на ___ арк.
- Нотаріально посвідчена копія свідоцтва про державну реєстрацію (для нерезидентів – витягу з торговельного, банківського чи судового реєстру або реєстраційного посвідчення) на ___ арк.
- Нотаріально посвідчена копія довідки з Єдиного державного реєстру підприємств та організацій на ___ арк.
- Нотаріально посвідчена копія довідки про взяття на облік платника податків на ___ арк.
- Нотаріально посвідчена копія свідоцтва про реєстрацію платника податку на додану вартість на ___ арк.
- Нотаріально посвідчена копія рішення юридичної особи про участь в аукціоні на ___ арк.
- Документ про розмір державної частки у статутному фонді та майні на ___ арк.
- Інформація щодо наявності серед учасників юридичної особи іноземних юридичних та фізичних осіб на ___ арк.

Додаткові для фізичної особи

- Копія довідки про ідентифікаційний номер згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків та інших обов'язкових платежів (крім осіб, що відповідно до законодавства не мають ідентифікаційного номера) на ___ арк.
- Декларація про доходи на ___ арк.

Додаткові для покупців – іноземних інвесторів та підприємств з іноземними інвестиціями

- Відомості про джерела надходження коштів, які будуть використані під час сплати за об'єкт аукціону на ___ арк.
- Копія свідоцтва про реєстрацію іноземною юридичною особою постійного представництва з правом провадження господарської діяльності на території України на ___ арк.
- Представник заявника подає засвідчене в установленому порядку доручення, що уповноважує особу на участь в аукціоні, на ___ арк.

Документи (крім заяви) подаються в 1 примірнику.

Наявність документа позначити знаком Прийнято від заявника всього _____ арк.

(підпис заявника або
уповноваженої ним особи)

М. П.
заявника
(для юридичної особи)

(підпис особи від органу
приватизації)

М. П.
органу
приватизації

Вхідний № _____

«___» _____ 200__ р.
(дата заповнення заяви)

«___» _____ 200__ р.
(дата прийняття заяви)

Директор Департаменту продажу
цілісних майнових комплексів В. ВИЖОЛ



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

від 28 березня 2008 р. № 364

Про затвердження Примірного договору купівлі-продажу земельної ділянки разом з пакетом акцій відкритого акціонерного товариства на аукціоні

Керуючись Земельним кодексом України, Законом України «Про приватизацію державного майна», Порядком продажу у 2008 році земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 22.02.08 № 110 «Про затвердження порядку продажу у 2008 році державними органами приватизації земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації», Положенням про порядок проведення конкурсів з продажу пакетів акцій акціонерних товариств, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 31.08.04 № 1800, розпорядженням Антимонопольного комітету України від 31.08.04 № 330-р та рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 17.11.04 № 489, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 23.12.04 за № 1634/10233, із змінами та доповненнями, внесеними наказами Фонду державного майна України від 11.07.05 № 2029, від 22.02.06 № 355, розпорядженнями Антимонопольного комітету України від 08.07.05 № 189-р,

від 02.03.06 № 73-р, рішеннями Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 07.07.05 № 374, від 22.02.06 № 117, НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Примірний договір купівлі-продажу земельної ділянки разом з пакетом акцій відкритого акціонерного товариства на аукціоні.

2. Департаменту підготовки та проведення конкурсів (Є. Філозоп) у десятиденний строк після затвердження цього наказу забезпечити його публікацію у «Державному інформаційному бюлетені про приватизацію» та у додатку до бюлетеня – газети «Відомості приватизації»*.

3. Департаменту взаємодії з Верховною Радою України та зв'язків з громадськістю (Ю. Бордюгов) у десятиденний строк після затвердження цього наказу забезпечити його розміщення на веб-сторінці Фонду державного майна України.

Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Голова Фонду
В. СЕМЕНЮК-САМСОНЕНКО

52

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Фонду державного майна України
від 28.03.08 № 364

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР № _____ купівлі-продажу земельної ділянки разом з пакетом акцій відкритого акціонерного товариства на аукціоні

місто _____ року
(дата)

(назва державного органу приватизації)
(далі – Продавець) в особі _____
(посада,
_____, який діє
прізвище, ім'я та по батькові)
на підставі _____
(назва документа, затвердженого _____ /

ким, дата, номер/)

з однієї сторони, та _____
(назва юридичної особи

або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи)
(далі – Покупець), в особі _____
(посада,

прізвище, ім'я, по батькові)
який діє на підставі _____
(назва документа,

затвердженого _____ /ким, дата, номер/)

* Оpubліковано в газеті «Відомості приватизації» від 2 квітня 2008 р. № 12 (503). – Прим. ред.

з іншої сторони, уклали договір купівлі-продажу
(далі – Договір) про таке.

Продавець за підсумками аукціону з продажу земельної ділянки разом з пакетом акцій ВАТ _____ (протокол засідання аукціонної комісії з продажу об'єкта аукціону від _____ № _____, затверджений Фондом державного майна України _____, та наказ Фонду державного майна України від _____ № _____) зобов'язується передати у власність Покупцю земельну ділянку та пакет акцій ВАТ (далі – об'єкт аукціону), а Покупець зобов'язується сплатити за об'єкт аукціону ціну, прийняти його і виконати обов'язки, передбачені Договором.

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1. Предметом Договору є купівля-продаж земельної ділянки разом з пакетом акцій ВАТ «_____».

Земельна ділянка розташована за адресою:

-----;
 кадастровий номер _____;
 площа _____;
 нормативна грошова оцінка _____
 _____ гривень;
 цільове призначення земельної ділянки _____

-----;
 якісна характеристика земельної ділянки за складом та видами угідь _____

 Пакет акцій ВАТ «_____», яке розташовано за адресою: Україна, _____, код за ЄДРПОУ _____, складається з _____ (_____) штук простих іменних акцій, випущених у _____ формі, що становить _____ відсотків статутного фонду, номінальною вартістю однієї акції _____ гривень та номінальною вартістю пакета акцій _____ (_____) гривень (згідно з планом розміщення акцій ВАТ, затвердженим наказом Фонду державного майна України від _____ № _____).

За результатами аукціону об'єкт аукціону продано за _____ (_____) гривень, у тому числі:

земельна ділянка _____ (_____) гривень, у тому числі податок на додану вартість у розмірі 20 відсотків ціни продажу земельної ділянки _____ (_____) гривень;

пакет акцій _____ (_____) гривень.

ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

2. Покупець зобов'язаний розрахуватися за придбаний об'єкт аукціону протягом 60 календарних днів від дати нотаріального посвідчення Договору, у тому числі сплатити 50 відсотків ціни продажу протягом 30 календарних днів.

3. Розрахунки за придбаний об'єкт аукціону здійснюються так:

гарантійний внесок, сплачений Покупцем для

участі в аукціоні у сумі _____ (_____) гривень та перерахований відповідно до платіжного доручення від _____ № _____ з рахунка Покупця № _____ (назва банківської установи) «_____», м. _____, МФО _____, код за ЄДРПОУ _____ на рахунок Продавця № _____, зараховується Покупцеві в рахунок оплати ціни продажу об'єкта аукціону.

Податок на додану вартість на ціну продажу земельної ділянки у сумі _____ (_____) гривень перераховується Покупцем протягом 10 календарних днів від дати нотаріального посвідчення Договору з рахунка Покупця № _____ (назва банківської установи) м. _____, МФО _____, код за ЄДРПОУ _____ на поточний рахунок Продавця № _____. Одержувач коштів: _____; призначення платежу _____;

кошти Покупця в сумі _____ (_____) гривень перераховуються протягом 30 календарних днів від дати нотаріального посвідчення Договору з рахунка Покупця № _____ (назва банківської установи) _____, м. _____, МФО _____, код за ЄДРПОУ _____ на поточний рахунок Продавця № _____. Одержувач коштів _____;

(назва державного органу приватизації)
 призначення платежу: за об'єкт аукціону, у тому числі: за земельну ділянку у сумі _____ гривень та за пакет акцій ВАТ «_____» у сумі _____ гривень;

кошти Покупця в сумі _____ (_____) гривень перераховуються протягом 60 календарних днів від дати нотаріального посвідчення Договору з рахунка Покупця № _____, АКБ _____, м. _____, МФО _____, код за ЄДРПОУ _____ на поточний рахунок Продавця № _____. Одержувач коштів _____;

(назва державного органу приватизації)
 призначення платежу – за об'єкт аукціону, у тому числі: за земельну ділянку у сумі _____ гривень та за пакет акцій ВАТ «_____» у сумі _____ гривень.

4. Покупець не може використовувати як джерело плати за виконання будь-яких зобов'язань за Договором кошти, що будуть одержані внаслідок діяльності ВАТ «_____» (прибуток, амортизаційні відрахування, оборотні активи тощо, крім дивідендів).

НАБУТТЯ ТА РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

5. Право власності на об'єкт аукціону переходить до Покупця з моменту сплати Покупцем повної ціни продажу об'єкта аукціону на рахунок Продавця.

6. Права Покупця щодо розпорядження земельною ділянкою реалізуються після отримання Державного акта на право власності на земельну ділянку, державної реєстрації та реєстрації відпо-

відним органом місцевого самоврядування з урахуванням обмежень (обтяжень) прав відповідно до Договору.

Права Покупця на участь в управлінні, одержанні доходу тощо реалізуються від дати внесення змін до реєстру власників іменних цінних паперів (акції у документарній формі).

Права Покупця на участь в управлінні, одержанні доходу тощо реалізуються від дати зарахування їх на рахунок власника у зберігача (акції у бездокументарній формі або акції знерухоплено).

ПЕРЕДАЧА ОБ'ЄКТА АУКЦІОНУ

7. Передача об'єкта аукціону Продавцем Покупцю здійснюється у два етапи:

пакет акцій ВАТ передається за актом приймання-передавання (далі – Акт приймання-передавання пакета акцій ВАТ), який підписується сторонами Договору, протягом трьох робочих днів від дати надходження усіх коштів на рахунок Продавця, сплачених за об'єкт аукціону, у тому числі податок на додану вартість;

земельна ділянка передається за актом приймання-передавання (далі – Акт приймання-передавання земельної ділянки), який підписується сторонами Договору, протягом трьох робочих днів від дати державної реєстрації земельної ділянки.

ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

8. Кожна сторона зобов'язується виконувати обов'язки, покладені на неї Договором, сприяти іншій стороні у виконанні її обов'язків та має право вимагати від іншої сторони виконання належним чином її обов'язків.

9. Сторона, яка порушила обов'язки, передбачені Договором, повинна усунути ці порушення.

ОБОВ'ЯЗКИ ПОКУПЦЯ*

10. Покупець зобов'язаний у встановлений пунктом 3 Договору строк повністю сплатити ціну продажу придбаного об'єкта аукціону, у тому числі податок на додану вартість, та прийняти від Продавця придбаний пакет акцій за Актом приймання-передавання, на підставі Договору отримати Державний акт на право власності на земельну ділянку, здійснити державну реєстрацію земельної ділянки та отримати її від Продавця за Актом приймання-передавання земельної ділянки.

11. Покупець зобов'язується виконати визначені умови аукціону:

11.1. Зобов'язання щодо земельної ділянки:

11.1.1 забезпечувати використання земельної ділянки за цільовим призначенням, крім випадку, визначеного пунктом 15;

11.1.2 дотримуватись вимог законодавства про охорону навколишнього природного середовища;

11.1.3 своєчасно сплачувати земельний пода-

ток;

11.1.4 не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;

11.1.5 підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;

11.1.6 своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законодавством України.

11.2. Зобов'язання щодо пакета акцій ВАТ:

Покупець зобов'язується виконати умови аукціону, визначені планом приватизації пакета акцій та Концепцією розвитку товариства «_____» (якщо умовами аукціону передбачена Концепція), яка є невід'ємною частиною Договору.

11.2.1. В економічній діяльності:

11.2.1.1 дотримуватись тих видів економічної діяльності, які є на дату підписання Договору;

11.2.1.2 забезпечити дохід (виручку) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) протягом п'яти років від дати переходу права власності на пакет акцій щороку не нижче таких обсягів:

1-й рік	2-й рік	3-й рік	4-й рік	5-й рік
тис. грн.	тис. грн.	тис. грн.	тис. грн.	тис. грн.

11.2.1.3 забезпечити погашення заборгованості ВАТ за кредитами, наданими під гарантії Кабінету Міністрів України в сумі _____ протягом _____ від дати переходу права власності на пакет акцій (за її наявності);

11.2.1.4 забезпечити погашення простроченої кредиторської заборгованості ВАТ, у тому числі:

перед бюджетом у сумі _____ протягом _____ від дати переходу права власності на пакет акцій;

з позабюджетних платежів у сумі _____ протягом _____ від дати переходу права власності на пакет акцій;

із страхування у сумі _____ протягом _____ від дати переходу права власності на пакет акцій;

11.2.1.5 забезпечити погашення простроченої заборгованості ВАТ за кредитами, наданими комерційними банками в сумі _____ протягом _____ від дати переходу права власності на пакет акцій (за її наявності);

11.2.1.6 забезпечити зменшення дебіторської заборгованості ВАТ у сумі _____ протягом _____ від дати переходу права власності на пакет акцій;

11.2.1.7 забезпечити чистий прибуток підприємства протягом п'яти років від дати переходу права власності на пакет акцій не нижче таких обсягів:

1-й рік	2-й рік	3-й рік	4-й рік	5-й рік
тис. грн.	тис. грн.	тис. грн.	тис. грн.	тис. грн.

* Обов'язки Покупця, визначені в цьому розділі, установлюються умовами аукціону і можуть бути змінені, скорочені або доповнені залежно від особливостей економічної діяльності ВАТ.

11.2.1.8 забезпечити виконання мобілізаційних завдань, визначених для ВАТ;

11.2.1.9 виконувати вимоги Закону України «Про захист економічної конкуренції».

11.2.2. В інноваційно-інвестиційній діяльності ВАТ:

11.2.2.1 забезпечити освоєння нових та підвищення якості наявних видів продукції та/або послуг;

11.2.2.2 забезпечити впровадження прогресивних технологій, механізації та автоматизації виробництва;

11.2.2.3 забезпечити вдосконалення виробництва, організації праці та управління;

11.2.2.4 забезпечити економію матеріалів, палива та електроенергії;

11.2.2.5 забезпечити проведення науково-дослідних та конструкторських робіт;

11.2.2.6 здійснити інвестиції (розмір та строки), передбачені Концепцією розвитку товариства, для забезпечення приросту виробничих потужностей за рахунок заходів щодо технічного переозброєння, реконструкції виробництва, розширення діючих і побудови нових об'єктів.

11.2.3. У соціальній діяльності ВАТ:

11.2.3.1 забезпечити погашення простроченої заборгованості із заробітної плати та соціальних виплат у сумі _____ протягом _____ від дати переходу права власності на пакет акцій;

11.2.3.2 не допускати появи простроченої заборгованості підприємства перед працівниками із заробітної плати;

11.2.3.3 підвищувати рівень заробітної плати з урахуванням інфляційних процесів;

11.2.3.4 забезпечувати матеріальне стимулювання працівників залежно від результатів господарської діяльності підприємства;

11.2.3.5 не допускати звільнення працівників підприємства з ініціативи покупця чи уповноваженого ним органу (за винятком звільнення на підставі пункту 6 статті 40 Кодексу законів про працю України або вчинення працівником дій, за які законодавством передбачене звільнення на підставі пунктів 3, 4, 7, 8 статті 40 та статті 41 Кодексу законів про працю України) протягом 6 місяців від дати переходу права власності на об'єкт аукціону;

11.2.3.6 забезпечити укладення колективного договору протягом трьох місяців від дати переходу права власності на об'єкт аукціону;

11.2.3.7 забезпечити утримання об'єктів соціально-побутового призначення;

11.2.3.8 забезпечити щорічні витрати ВАТ на поліпшення соціально-побутових умов працюючих на рівні не менше 0,5 відсотка суми реалізованої

продукції ВАТ за рік;

11.2.3.9 забезпечити щорічне зниження частки виробництва з небезпечними та шкідливими умовами праці та зменшення їх впливу на працюючих;

11.2.3.10 забезпечити щорічні витрати ВАТ на охорону праці не менше 0,5 відсотка суми реалізованої продукції ВАТ за рік;

11.2.3.11 забезпечити завершення будівництва житлових будинків (у разі наявності такого будівництва) у строк _____;

11.2.3.12 забезпечити виконання колективного договору;

11.2.3.13 здійснити заходи щодо передання житлового фонду, у тому числі гуртожитків як об'єктів державної власності, у комунальну власність відповідних територіальних громад;

11.2.3.14 забезпечити належне утримання і зберігання державного майна, яке у процесі створення господарського товариства не увійшло до статутного фонду, але залишилося на його балансі;

11.2.3.15 сприяти недопущенню безкоштовного використання державного майна та його незаконного відчуження (у разі наявності такого);

11.2.3.16 створювати нові робочі місця;

11.2.3.17 забезпечувати безпечні умови праці, що мінімізують випадки виробничого травматизму;

11.2.3.18 працевлаштовувати осіб з обмеженими фізичними можливостями, створювати належні умови праці для таких осіб з урахуванням їх особливих потреб, відповідного облаштування виробництв та забезпечення доступу до них зазначених осіб.

11.2.4. У природоохоронній діяльності*:

11.2.4.1 забезпечувати дотримання вимог та додаткових обмежень природоохоронного законодавства до користування об'єктом у частині охорони повітряного басейну, охорони і раціонального використання земель, водного фонду, мінеральних ресурсів;

11.2.4.2 виконувати заходи щодо охорони навколишнього середовища.

11.2.5. У сфері корпоративних відносин та розпорядження майном ВАТ:

11.2.5.1 до повного виконання умов Договору не голосувати на загальних зборах акціонерів ВАТ з питань збільшення (зменшення) розміру статутного фонду, зміни номіналу акцій, перетворення в інші господарські товариства, а також забезпечити неголосування ВАТ при вирішенні зазначених вище питань у господарських товариствах, де ВАТ володіє корпоративними правами;

11.2.5.2 після переходу права власності на об'єкт аукціону до Покупця та впродовж п'яти років без попередньої згоди Фонду державного майна України не допускати продажу (відчуження) всього або значної частини майна ВАТ. Значною частиною майна ВАТ вважається майно, ринкова вартість якого становить більше 10 відсотків статутного фонду ВАТ. Продаж майна меншої вартості не вимагає погодження з Фондом державного майна України. Цей пункт не стосується відчуження

* Крім того, до цього розділу можуть бути включені зобов'язання покупця, які випливають з висновків обов'язкового екологічного аудиту, щодо сплати заборгованості з екологічних зборів і платежів та відшкодування збитків, заподіяних навколишньому природному середовищу внаслідок господарської діяльності підприємства до проведення його приватизації, виконання заходів щодо усунення виявлених невідповідностей екологічних характеристик об'єкта вимогам законодавчих актів та інших нормативних документів.

майна, яке здійснюється у рамках звичайної комерційної діяльності ВАТ. Під відчуженням сторони Договору розуміють вчинення будь-яких дій або укладення правочинів, наслідком яких буде зміна власника майна ВАТ, а саме: укладання договорів купівлі-продажу, міни, дарування, безоплатного передавання, угод про передавання майна до статутних фондів інших господарських організацій.

12. Покупець зобов'язується надавати Продавцю на його запити та у визначені ним строки необхідні матеріали, відомості, документи щодо виконання умов Договору.

13. Покупець у разі зміни свого місцезнаходження та банківських реквізитів повинен повідомити про це Продавця протягом п'яти робочих днів.

14. У разі наявності об'єктів у ВАТ, що містять державну таємницю, Покупець повинен, у межах корпоративних прав, дотримуватися вимог чинного законодавства України щодо охорони державної таємниці.

15. Покупець у разі зміни цільового призначення земельної ділянки, придбаної за Договором, зобов'язаний забезпечити економічну діяльність товариства в обсягах, визначених умовами Договору, на інших територіях та окремих земельних ділянках, які є у власності або у користуванні Покупця.

ОБОВ'ЯЗКИ ПРОДАВЦЯ

16. Продавець зобов'язаний після надходження усіх коштів за об'єкт аукціону на рахунок Продавця, у тому числі податку на додану вартість, передати Покупцю протягом трьох робочих днів за Актом приймання-передавання пакет акцій ВАТ та протягом трьох робочих днів після державної реєстрації за Актом приймання-передавання земельну ділянку.

17. Продавець гарантує те, що на дату укладення Договору ВАТ не входить до переліку об'єктів, які не підлягають приватизації, а також те, що об'єкт аукціону (земельна ділянка та/або пакет акцій ВАТ) не є проданим, переданим, заставленим, під арештом не перебуває; земельна ділянка не знаходиться під забороною відчуження, стосовно неї відсутні обмеження щодо її використання за цільовим призначенням (іпотека, оренда, сервітути, емфітевзиси, суперфіції тощо), не передана в оренду, не передана під забудову та для інших цілей, якщо це може призвести до обмеження (обтяження) прав на земельну ділянку чи іншого обмеження прав Покупця.

ПРАВА ПОКУПЦЯ

18. Покупець має право після повної сплати ціни продажу об'єкта аукціону вимагати від Продавця передання в установлені строки за Актом приймання-передавання пакета акцій ВАТ та Актом приймання-передавання земельної ділянки.

19. Покупець має право вимагати від Продавця виконання обов'язків, визначених Договором.

20. Покупець після набуття та реалізації права

* Відповідальність Покупця застосовується відповідно до визначених Договором зобов'язань.

власності на земельну ділянку, придбану за Договором, має право ініціювати зміну цільового призначення земель у встановленому порядку.

ПРАВА ПРОДАВЦЯ

21. Продавець має право вимагати від Покупця сплати ціни продажу об'єкта аукціону та прийняття Покупцем придбаного пакета акцій та земельної ділянки за Актами приймання-передавання.

22. Продавець має право перевіряти дотримання Покупцем умов Договору протягом періоду, передбаченого чинним законодавством України, як шляхом запитів до Покупця щодо виконання умов Договору, так і шляхом перевірок безпосередньо у ВАТ.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ПОКУПЦЯ*

23. У разі якщо протягом 10 календарних днів від дати нотаріального посвідчення Договору Покупець не сплатить ПДВ на ціну продажу земельної ділянки, як зазначено у пункті 3 Договору, він сплачує від суми простроченого платежу пеню у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла в період, за який нараховується пеня.

У разі якщо протягом 30 календарних днів від дати нотаріального посвідчення Договору Покупець не сплатить 50 відсотків ціни продажу об'єкта аукціону, зазначеної в пункті 2 Договору, він сплачує від суми простроченого платежу пеню у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла в період, за який нараховується пеня.

У разі якщо протягом 60 календарних днів від дати нотаріального посвідчення Договору Покупець не сплатить ціну продажу об'єкта аукціону, зазначену в пункті 3 Договору, він сплачує на користь

(назва державного органу приватизації)

на рахунок № _____ неустойку у розмірі, що становить 20 відсотків ціни продажу об'єкта аукціону. Рішення про результати аукціону в цьому разі підлягає анулюванню, Договір підлягає розірванню в судовому порядку або за згодою сторін.

24. У разі порушення встановлених умовами Договору розмірів та строків здійснення інвестицій (грошових коштів), визначених пунктами 11.2.1.3, 11.2.1.4, 11.2.1.5, 11.2.2.6, 11.2.3.1, Покупцем сплачується пеня на користь Продавця у розмірі 0,1 відсотка вартості нездійснених інвестицій (грошових зобов'язань) за кожний день прострочення.

25. У разі розірвання Договору у зв'язку з невиконанням інвестиційних зобов'язань (грошових зобов'язань), визначених пунктами 11.2.1.3, 11.2.1.4, 11.2.1.5, 11.2.2.6, 11.2.3.1, частково внесені кошти не повертаються, а у разі невнесення інвестицій (грошових зобов'язань) на день подання позову про розірвання Договору Покупець сплачує до Державного бюджету України 10 відсотків загальної суми інвестицій (грошових зобов'язань). При цьому пакет акцій, придбаний Покупцем за Договором, підлягає поверненню у державну власність у визначеному законодавством порядку.

26. У разі недотримання Покупцем зобов'язання, передбаченого пунктом 11.2.3.5 Договору (за винятком скорочення робочих місць, пов'язаного із санацією та реструктуризацією підприємства), він сплачує штраф у розмірі дванадцятикратної суми середньої заробітної плати кожного звільненого працівника та в місячний строк поновлює кількість працюючих. Кошти від штрафних санкцій перераховуються на рахунок служби зайнятості за місцезнаходженням БАТ.

27. У разі недотримання Покупцем зобов'язань щодо збереження видів економічної діяльності БАТ протягом визначеного періоду, передбаченого пунктом 11.2.1.1 Договору, Покупець сплачує до Державного бюджету України штраф у розмірі 10 відсотків ціни продажу придбаного об'єкта аукціону.

28. Покупець несе відповідальність за шкоду, завдану навколишньому природному середовищу внаслідок господарської діяльності БАТ від дати реалізації права власності.

29. У разі неналежного виконання обов'язків, визначених Договором, Покупець несе відповідальність згідно з чинним законодавством України.

30. У разі невиконання Покупцем зобов'язань за Договором Продавець має право в установленому законодавством порядку порушити питання про його розірвання та повернення об'єкта аукціону за Актами приймання-передавання у державну власність.

31. Невиконання Покупцем зобов'язань, визначених у пунктах 11.2.5.1 та/або 11.2.5.2, є підставою для розірвання Договору.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ПРОДАВЦЯ

32. Продавець несе відповідальність за збереження об'єкта аукціону від дати нотаріального посвідчення Договору до підписання Акта приймання-передавання.

ОСОБЛИВІ УМОВИ

33. Відчуження Покупцем об'єкта аукціону (земельної ділянки та/або пакета акцій БАТ) та передавання його в заставу до повного виконання зобов'язань за Договором здійснюються виключно за згодою Продавця, яка надається відповідно до порядку, встановленого Фондом державного майна України та законодавством України, а саме: єдиним об'єктом аукціону із збереженням для нового власника зобов'язань Покупця за Договором, які не виконані на момент відчуження. Забороняється подальше відчуження окремих частин придбаного об'єкта аукціону до повного виконання зобов'язань за Договором. Новий власник у двотижневий строк з дня переходу до нього права власності на цей об'єкт аукціону подає до Фонду державного майна України копії документів, що підтверджують перехід до нього права власності та зобов'язань, визначених Договором.

(назва державного органу приватизації)

зобов'язаний вимагати від нового власника вико-

нання зобов'язань, визначених Договором, і застосувати до нього в разі їх невиконання санкції згідно з чинним законодавством України.

34. Покупець після набуття права власності на об'єкт аукціону не матиме претензій до Продавця стосовно майна БАТ.

35. Обов'язки Покупця, визначені пунктом 11 Договору, виникають з моменту отримання Покупцем дозволу Антимонопольного комітету України чи адміністративної колегії Антимонопольного комітету України на придбання об'єкта аукціону.

У разі неотримання протягом 50 календарних днів від дати укладення Договору дозволу Антимонопольного комітету України чи адміністративної колегії Антимонопольного комітету України на концентрацію суб'єктів господарювання Договір розривається за згодою сторін або за рішенням суду. При цьому гарантійний внесок Покупцю не повертається та перераховується до Державного бюджету України.

36. Взаємовідносини, що виникають між Покупцем та БАТ щодо виконання обов'язків за Договором, можуть регулюватися окремими договорами, які укладаються між ними. Умови таких договорів не повинні суперечити умовам Договору та чинному законодавству України.

ЗМІНИ УМОВ ДОГОВОРУ ТА ЙОГО РОЗІРВАННЯ

37. Зміни умов Договору або внесення доповнень до нього можливі тільки за згодою сторін у порядку, затвердженому Фондом державного майна України та передбаченому чинним законодавством України.

38. Усі зміни та доповнення до Договору здійснюються у письмовій формі з обов'язковим їх нотаріальним посвідченням.

39. У разі невиконання однією із сторін умов Договору та/або неотримання Покупцем у строк, передбачений пунктом 35 Договору, дозволу Антимонопольного комітету України чи адміністративної колегії Антимонопольного комітету України на концентрацію суб'єктів господарювання, він може бути розірваний за згодою сторін або на вимогу іншої сторони за рішенням суду або господарського суду з поверненням об'єкта аукціону Продавцю за Актами приймання-передавання протягом трьох робочих днів від дати набрання чинності рішенням суду, господарського суду.

40. Якщо будь-які умови Договору стають незаконними через будь-які обставини, це не впливає на чинність та силу інших умов Договору.

ФОРС-МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ (ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ)

41. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання умов Договору в разі виникнення форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили). Сторона, яка не може виконати умови Договору через виникнення форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили), повинна повідомити про це іншу сторону.

41.1. До форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) належать:

41.1.1 виняткові погодні умови і стихійні лиха (ураган, буря, повінь, землетрус, пожежа, вибух);

41.1.2 непередбачені ситуації, викликані такими діями, як страйк, оголошена та неоголошена війна, загроза війни, терористичний акт, блокада, революція;

41.1.3 заколот, повстання, масові заворушення, громадська демонстрація, протиправні дії третіх осіб (зазначені у пунктах 41.1.2 та 41.1.3 форс-мажорні обставини мають бути підтверджені відповідним компетентним органом).

ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

42. Усі спори, що виникають при виконанні зобов'язань за Договором, вирішуються шляхом переговорів. Якщо сторони не досягли домовленості, то спір розв'язується судом або господарським судом у встановленому порядку відповідно до їх повноважень.

ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

43. Усі витрати, пов'язані з укладанням Договору та його нотаріальним посвідченням, покладаються на Покупця.

44. Договір укладено у трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу. Примірники зберігаються у Продавця, Покупця та в органі нотаріату, який посвідчив Договір.

45. Договір набуває чинності від дати його державної реєстрації.

46. Договір є дійсним, якщо його не припинено згідно з умовами Договору.

МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ ТА БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН:

ПРОДАВЕЦЬ	ПОКУПЕЦЬ
_____	_____
(підпис)	(підпис)
М. П.	М. П.



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

від 18 квітня 2008 р. № 465

Про затвердження примірного договору купівлі-продажу об'єкта аукціону

Керуючись Земельним кодексом України, законами України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)», «Про приватизацію державного майна», «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» та Порядком продажу у 2008 році державними органами приватизації земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, затвердженням постановою Кабінету Міністрів України від 22.02.08 № 110, НАКАЗУЮ:

1. Затвердити:

Примірний договір купівлі-продажу об'єкта аукціону у складі об'єкта приватизації (об'єкта незавершеного будівництва, окремого індивідуально визначеного майна – будівлі, споруди або цілісного майнового комплексу) разом із земельною ділянкою державної власності, на якій він розташований (додаток № 1);

Примірний договір купівлі-продажу об'єкта аукціону (цілісного майнового комплексу групи В разом із земельною ділянкою, на якій він розташований) (додаток № 2).

2. Департаменту продажу цілісних майнових комплексів (В. Вижол) у десятиденний строк після затвердження цього наказу надати його Управлінню офіційних друкованих видань (Н. Путівська) на публікацію. Управлінню офіційних друкованих видань (Н. Путівська) забезпечити публікацію цього наказу в «Державному інформаційному бюлетені про приватизацію» та у додатку до бюлетеня – газеті «Відомості приватизації».

3. Департаменту взаємодії з Верховною Радою України та зв'язків з громадськістю (Ю. Бордюгов) у десятиденний строк після затвердження цього наказу забезпечити його розміщення на веб-сторінці Фонду державного майна України (далі – Фонд).

4. Відповідальність за виконання цього наказу покласти на Департамент продажу цілісних майнових комплексів (В. Вижол), регіональні відділення та представництва Фонду.

5. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Фонду О. Потімкова.

Голова Фонду
В. СЕМЕНЮК-САМСОНЕНКО

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Фонду державного майна України

від 18.04.08 № 465

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР**купівлі-продажу об'єкта аукціону у складі об'єкта приватизації (об'єкта незавершеного будівництва, окремого індивідуально визначеного майна – будівлі, споруди або цілісного майнового комплексу) разом із земельною ділянкою державної власності, на якій він розташований**

 (місце укладення, число, місяць, рік – словами)
 Ми, що нижче підписалися, _____
 _____ (назва та місцезнаходження

 державного органу приватизації)
 в особі _____
 _____ (посада, прізвище, ім'я та по батькові,
 _____, який(а) діє на підставі _____
 _____ (назва документа,
 місце проживання)

 _____ (далі – Продавець), з одного боку,
 _____ (місце і дата реєстрації)
 та _____
 _____ (назва та місцезнаходження юридичної особи або

 _____ (прізвище, ім'я та по батькові громадянина
 _____ (дані паспорта або документа, який посвідчує особу)
 який(а) зареєстрований(а) _____
 _____ (орган реєстрації,

 _____ (дата та реєстраційний номер)
 в особі _____
 _____ (посада, прізвище, ім'я та по батькові,
 _____ (місце проживання громадянина

 _____ (дані паспорта або документа, який посвідчує особу)
 який(а) діє на підставі _____
 _____ (назва документа,
 _____ (далі – Покупець), з іншого боку,
 _____ (місце і дата реєстрації)
 уклали цей Договір про таке.

1. Мета Договору

Метою Договору є оформлення державними органами приватизації результатів продажу об'єкта аукціону у складі об'єкта приватизації (об'єкта незавершеного будівництва, окремого індивідуально визначеного майна – будівлі, споруди або цілісного майнового комплексу) разом із земельною ділянкою державної власності, на якій він розташований, відповідно до пунктів 39 – 41 Порядку продажу у 2008 році державними органами приватизації земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22.02.08 № 110 (далі – Порядок).

2. Предмет Договору

2.1. Предметом Договору є передання Продавцем у власність Покупцеві об'єкта аукціону.

Продавець зобов'язується передати у власність Покупцю об'єкт приватизації державної власності (об'єкт незавершеного будівництва або окреме індивідуально визначене майно – будівлі, споруди або цілісний майновий комплекс) _____

_____ (повна назва об'єкта приватизації)

який розташований за адресою: _____
 _____ (далі – Об'єкт приватизації), разом із земельною ділянкою державної власності, на якій розташований Об'єкт приватизації (далі разом – Об'єкт аукціону), а Покупець зобов'язується прийняти Об'єкт аукціону, сплатити ціну продажу і виконати умови, визначені в Договорі.

Об'єкт приватизації включає всі його активи та пасиви згідно зі зведеним актом інвентаризації станом на _____, затвердженим _____.

Перелік нерухомого майна, що входить до складу Об'єкта приватизації, наведений у додатку, який є невід'ємною частиною Договору.

Відповідно до Технічного паспорта земельної ділянки державної власності, який є невід'ємною частиною цього Договору, земельна ділянка у складі Об'єкта аукціону площею _____ кв. метрів розташована за адресою: _____.

Цільове призначення земельної ділянки _____.

2.2. Право власності на Об'єкт аукціону переходить до Покупця з моменту сплати його повної вартості на рахунки державного органу приватизації, одержання та державної реєстрації державного акта на право власності на земельну ділянку. Покупець є правонаступником майнових і немайнових прав та обов'язків державного підприємства.

2.3. Згідно з висновком про вартість Об'єкта аукціону вартість продажу Об'єкта аукціону без урахування ПДВ становить _____ гривень.

_____ (цифри та словами)

Відповідно до пункту 6.1 Закону України «Про податок на додану вартість» ПДВ нараховується в розмірі 20 % бази оподаткування, що становить _____ (цифри

_____ та словами)

Початкова вартість продажу Об'єкта аукціону з урахуванням ПДВ становить _____ гривень.

_____ (цифри та словами)

При цьому відповідно до звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки станом на _____ (дата оцінки)

вартість земельної ділянки становить без урахування ПДВ _____ гривень.

_____ (цифри та словами)

Нарахована сума ПДВ становить _____ (цифри

_____ та словами)

Відповідно до звіту про оцінку вартості Об'єкта приватизації (висновку про вартість майна), який затверджений _____

(ким та коли затверджений)
вартість Об'єкта приватизації становить _____
(цифри)
_____ гривень без урахування ПДВ.
(цифри)
та словами)

При цьому сума ПДВ становить _____
(цифри)
_____ гривень.
(цифри)
та словами)

2.4. Згідно з протоколом аукціону _____,
(номер та дата)
який затверджений _____,
(ким та коли затверджений)
остаточна ціна продажу Об'єкта аукціону без ПДВ стано-
вить _____ гривень.
(цифри та словами)

За результатами продажу остаточна ціна продажу
Об'єкта аукціону з урахуванням ПДВ становить
_____ гривень.
(цифри та словами)

2.5. Зазначений у цьому Договорі Об'єкт аукціону
продано з урахуванням ПДВ за _____ гривень.
(цифри та словами)

При цьому ціна продажу земельної ділянки з урахуван-
ням ПДВ становить _____ гривень.
(цифри та словами)

Ціна продажу Об'єкта приватизації з урахуванням
ПДВ становить _____ гривень.
(цифри та словами)

3. Порядок розрахунків

3.1. За придбаний Об'єкт аукціону Покупець зобов'язаний внести _____ гривень, у тому
(цифри та словами)
числі ПДВ _____ гривень, у повному
(цифри та словами)

обсязі протягом 30 календарних днів з моменту нотаріального посвідчення та державної реєстрації Договору. Строк оплати може бути продовжений на 30 календарних днів за умови внесення Покупцем не менш як 50 відсотків ціни продажу Об'єкта аукціону з урахуванням ПДВ.

3.2. Грошові кошти в розмірі 10 відсотків початкової вартості продажу Об'єкта аукціону в сумі _____
(цифри)
_____ гривень, які перераховані Покупцем як
та словами)

гарантія участі в аукціоні, зараховуються Покупцю в рахунок ціни продажу Об'єкта аукціону. На цю суму Покупець протягом 10 днів з моменту нотаріального посвідчення та державної реєстрації цього Договору зобов'язаний перерахувати на рахунок Продавця _____
(номер рахунка)

та найменування банківської установи)
ПДВ у розмірі _____ гривень.
(сума цифрами та словами)

3.5. Розрахунки за придбаний Об'єкт аукціону здійснюються Покупцем шляхом безготівкового перерахування коштів з рахунка Покупця _____
(номер рахунка)

та найменування банківської установи)
на рахунок Продавця _____
(номер рахунка)

та найменування банківської установи)
Сплата Покупцем коштів за придбану земельну ділянку разом з Об'єктом приватизації, який на ній розташований, вноситься на підставі цього Договору.

4. Передавання Об'єкта аукціону

4.1. Передавання Покупцю Об'єкта аукціону здійсню-

ється Продавцем у триденний строк (для об'єктів незавершеного будівництва – п'ятиденний) після оплати Покупцем повної вартості Об'єкта аукціону.

4.2. Передавання Об'єкта аукціону Продавцем і прийняття його Покупцем засвідчуються актом приймання-передавання, який підписується сторонами та скріпляється їх печатками.

5. Права та обов'язки сторін

5.1. Кожна сторона зобов'язується виконувати обов'язки, покладені на неї цим Договором, сприяти іншій стороні у виконанні її обов'язків та має право вимагати від іншої сторони виконання в належний спосіб її обов'язків.

5.2. Сторони несуть матеріальну відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов Договору.

5.3. Сторона, яка порушила зобов'язання, взяті відповідно до Договору, повинна усунути ці порушення.

5.4. Продавець має право вимагати, а Покупець зобов'язаний надавати інформацію та документи, які необхідні для перевірки стану виконання Покупцем зобов'язань, визначених Договором, та відповідно до чинного законодавства України.

6. Обов'язки Покупця

6.1. В установленний Договором строк сплатити ціну продажу Об'єкта аукціону.

6.2. В установленний Договором строк прийняти Об'єкт аукціону за актом приймання-передавання.

6.3. Виконувати умови продажу Об'єкта аукціону, а саме:

- a) _____;
- b) _____;
- в) _____.

6.4. Завершити будівництво об'єкта незавершеного будівництва (завершити розбирання об'єкта в разі продажу під розбирання) у _____ строк; ввести об'єкт в експлуатацію у _____ строк.

6.5. Здійснити заходи щодо збереження навколишнього середовища, забезпечення дотримання санітарних та екологічних норм під час добудови об'єкта незавершеного будівництва та введення його в експлуатацію (у разі продажу під розбирання – під час розбирання).

6.6. Здійснити реєстрацію нерухомого майна, яке входить до складу Об'єкта аукціону, у Бюро технічної інвентаризації (БТІ); державного акта на земельну ділянку в державному підприємстві Центр державного земельного кадастру та його структурних підрозділах, а також у випадках, передбачених законодавством, зареєструвати договір купівлі-продажу у відповідному органі місцевого самоврядування.

У _____ строк після підписання акта приймання-передавання виготовити та оформити державний акт на право власності на земельну ділянку згідно з чинним законодавством України.

6.7. Подальше відчуження та передання в заставу Покупцем Об'єкта аукціону в період дієвості зобов'язань Покупця, зазначених у розділі 6.3 Договору, здійснюються виключно за погодженням з Продавцем у порядку, встановленому Фондом, із забезпеченням збереження для нового власника всіх зобов'язань, передбачених цим Договором, які не виконано Покупцем на момент такого відчуження.

Новий власник у двотижневий строк з дня переходу до нього права власності на Об'єкт аукціону надає Фонду копії документів, що підтверджують перехід до нього права власності та зобов'язань, визначених Договором. Фонд зобов'язаний вимагати від нового власника виконання зобов'язань, визначених Договором, і застосовувати до нього в разі їх невиконання санкції згідно з чинним законо-

давством України.

6.8. При зміні власника Об'єкта аукціону на нового власника покладаються всі невиконані за Договором зобов'язання Покупця. Подальше відчуження Об'єкта аукціону здійснюється Покупцем виключно за згодою Продавця в порядку, встановленому Фондом.

6.9. Покупець зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до цільового призначення згідно з чинним законодавством України.

7. Обов'язки Продавця

7.1. Продавець зобов'язаний:

7.1.1. Передати Покупцю Об'єкт аукціону за актом приймання-передавання у встановлений Договором строк.

7.1.2. Здійснювати контроль за виконанням зобов'язань та умов Договору як шляхом запитів до Покупця, так і безпосередньо.

8. Відповідальність Покупця

8.1. У разі порушення Покупцем строку оплати за Об'єкт аукціону, встановленого пунктом 3.1 Договору, Покупець сплачує Продавцю пеню, яка нараховується в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла в період, за який сплачується пеня, за кожний день прострочення платежу.

8.2. У разі якщо Покупець не сплатить повну суму за Об'єкт аукціону протягом 60 календарних днів з моменту нотаріального посвідчення та державної реєстрації Договору, він зобов'язаний сплатити на користь Продавця

(номер розрахункового рахунка, МФО, код за ЄДРПОУ,

найменування банківської установи)

неустойку в розмірі, що становить 20 відсотків ціни продажу Об'єкта аукціону (з урахуванням ПДВ). При цьому результати аукціону підлягають анулюванню, а Договір – розірванню.

8.3. У разі невиконання Покупцем умов Договору Продавець має право у встановленому порядку на розірвання цього Договору, стягнення завданих збитків у цінах, що діють на момент розірвання цього Договору, та повернення Об'єкта аукціону в державну власність за рішенням суду.

8.4. У разі недотримання Покупцем передбачених Договором зобов'язань щодо збереження протягом визначеного строку кількості робочих місць він сплачує штраф у розмірі дванадцятикратної суми середньої заробітної плати кожного звільненого працівника та в місячний строк поновлює кількість скорочених робочих місць. Кошти від штрафних санкцій перераховуються до Державного бюджету України.

8.5. У разі невиконання або неналежного виконання Покупцем умов Договору Покупець несе відповідальність за їх невиконання згідно з чинним законодавством України. Сплата штрафних санкцій не звільняє Покупця від обов'язків виконання договірних зобов'язань у період дії умов Договору.

9. Особливі умови

Захист державної таємниці, що знаходиться на державному підприємстві, цілісний майновий комплекс якого продано за Договором, здійснюється відповідно до вимог Закону України «Про державну таємницю» та інших законодавчо-нормативних актів з цього питання.

10. Гарантії та претензії

10.1. Продавець гарантує, що на момент укладення Договору Об'єкт приватизації не входить до переліку об'єктів, які не підлягають приватизації, не є проданим, переданим, заставленим, не перебуває під арештом, судо-

вих справ щодо нього немає.

Земельна ділянка у складі Об'єкта аукціону не передає на оренду, під забудову або для інших цілей, що може призвести до обмеження (обтяження) прав на земельну ділянку чи іншого обтяження прав Покупця. Не заборонено відчуження земельної ділянки, на якій розташований Об'єкт приватизації.

10.2. Перелік проданого майна повинен відповідати акту обстеження будівельного майданчика, технічного стану об'єкта незавершеного будівництва та технічному паспорту земельної ділянки.

11. Ризик випадкової загибелі Об'єкта аукціону

Ризик випадкової загибелі або випадкового псування Об'єкта приватизації та збереження довгострокових розміжувальних знаків несе Покупець з моменту переходу до нього права власності.

12. Форс-мажорні обставини (непереборна сила)

12.1. Сторони звільняються від відповідальності щодо виконання умов цього Договору в разі виникнення форс-мажорних обставин (стихійного лиха, обставин непереборної сили). Сторона, яка не може виконати умови Договору через форс-мажорні обставини (стихійне лихо, обставини непереборної сили), повинна повідомити про це іншу сторону протягом двох тижнів.

12.2. До форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) належать:

12.2.1. Виняткові погодні умови і стихійні лиха (ураган, буря, повінь, землетрус, пожежа, вибух).

12.2.2. Непередбачені ситуації, спричинені такими діями, як страйк, оголошена та неоголошена війна, загроза війни, терористичний акт, блокада, революція, пожежа, вибух.

12.2.3. Заколот, повстання, масові заворушення, громадська демонстрація, протиправні дії третіх осіб (зазначені дії третіх осіб (зазначені в пунктах 12.2.2 та 12.2.3 форс-мажорні обставини мають бути підтверджені відповідним компетентним органом).

13. Вирішення спорів

Усі спори, що виникають під час виконання умов Договору або у зв'язку з тлумаченням його положень, вирішуються шляхом переговорів. Якщо сторони не досягли домовленості, спір передається на розгляд судових органів у порядку, встановленому чинним законодавством.

14. Зміни умов Договору та його розірвання

14.1. Зміни умов Договору або внесення доповнень до нього здійснюються за згодою сторін згідно з чинним законодавством України.

14.2. Усі зміни та доповнення до Договору здійснюються в письмовій формі в порядку, затвердженому Фондом, та підлягають нотаріальному посвідченню і державній реєстрації.

14.3. У разі невиконання однією зі сторін умов цього Договору він може бути розірваний на вимогу іншої сторони за рішенням суду. При цьому Об'єкт аукціону повертається в державну власність у порядку, встановленому чинним законодавством України.

15. Витрати

Усі витрати, пов'язані з укладенням Договору, його нотаріальним посвідченням, державною реєстрацією та виконанням, бере на себе Покупець.

16. Прикінцеві положення

16.1. Договір підлягає нотаріальному посвідченню, державній реєстрації, реєстрації відповідним органом

місцевого самоврядування та територіальним органом Державного комітету України із земельних ресурсів (Держкомземом).

16.2. Договір вважається укладеним з моменту його нотаріального посвідчення та державної реєстрації.

16.3. Договір складений у 4 (чотирьох) примірниках, які мають однакову юридичну силу.

Один примірник цього Договору зберігається у справах _____,

(назва органу нотаріату)

а інші видаються сторонам.

**ПОВНІ ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ
ТА БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ СТОРИН:**

ПРОДАВЕЦЬ

ПОКУПЕЦЬ

(підпис)

(підпис)

М. П.

М. П.

Додаток 2

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Фонду державного майна України

від 18.04.08 № 465

**ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР
купівлі-продажу об'єкта аукціону (цілісного майнового комплексу групи В разом із земельною ділянкою, на якій він розташований)**

_____ (місце укладення, число, місяць, рік – словами)

Ми, що нижче підписалися: _____ (назва та місцезнаходження

державного органу приватизації)

в особі _____ (посада, прізвище, ім'я та по батькові,

місце проживання)

який(а) діє на підставі _____ (назва документа,

_____ (далі – Продавець), з одного боку, місце і дата реєстрації)

та _____ (назва та місцезнаходження юридичної особи або

прізвище, ім'я та по батькові громадянина

_____ (дані паспорта або документа, який посвідчує особу)

який(а) зареєстрований(а) _____ (орган реєстрації,

дата та реєстраційний номер)

у особі _____ (посада, прізвище, ім'я та по батькові,

місце проживання громадянина

_____ (дані паспорта або документа, який посвідчує особу)

який (а) діє на підставі _____ (назва документа,

_____ (далі – Покупець), місце і дата реєстрації)

з іншого боку, уклали цей Договір про таке.

1. Предмет Договору

1.1. Продавець зобов'язується передати у власність Покупцю цілісний майновий комплекс _____

(повна назва

об'єкта приватизації)

який розташований за адресою: _____ (далі – Об'єкт приватизації), разом із земельною ділянкою, на якій розташований Об'єкт приватизації (далі разом – Об'єкт аукціону), а Покупець зобов'язується прийняти Об'єкт аукціону, сплатити ціну продажу і виконати умови, визначені в Договорі.

Об'єкт приватизації включає всі його активи та пасиви згідно зі зведеним актом інвентаризації станом на _____, затвердженим _____.

Перелік нерухомого майна, що входить до складу Об'єкта приватизації, наведений у додатку, який є невід'ємною частиною Договору.

Відповідно до Технічного паспорту земельної ділянки державної власності, який є невід'ємною частиною цього Договору, земельна ділянка у складі Об'єкта аукціону площею _____ кв. метрів розташована за адресою: _____.

Цільове призначення _____.

1.2. Право власності на Об'єкт аукціону переходить до Покупця з моменту сплати його повної вартості на рахунки державного органу приватизації, одержання та державної реєстрації державного акта на право власності на земельну ділянку. Покупець є правонаступником майнових і немайнових прав та обов'язків державного підприємства.

1.3. Згідно з висновком про вартість Об'єкта аукціону, який затверджений _____ (ким та коли затверджений)

початкова вартість Об'єкта аукціону, яка складається з вартості Об'єкта приватизації та вартості земельної ділянки, становить _____ гривень (цифрами та словами)

(у тому числі ПДВ _____ гривень).

(цифрами та словами)

При цьому початкова вартість Об'єкта приватизації становить _____ гривень, а вартість земельної ділянки відповідно до експертної грошової оцінки на _____ становить _____ гривень.

(дата оцінки) _____ (цифрами та словами)

1.4. Згідно з протоколом аукціону, який затверджений _____, ціна продажу Об'єкта аукціону (ким та коли затверджений)

становить _____ гривень (цифри та словами)

(у тому числі ПДВ _____ гривень).

При цьому ціна продажу Об'єкта приватизації становить _____ гривень, а ціна продажу (цифри та словами)

земельної ділянки _____ гривень.

1.5. Зазначений у Договорі Об'єкт аукціону проданий за _____ гривень

(у тому числі ПДВ _____ гривень).

При цьому ціна продажу земельної ділянки у складі Об'єкта аукціону становить _____ гривень.

2. Порядок розрахунків

2.1. Розрахунки за придбаний Об'єкт аукціону здійснює Покупець шляхом безготівкового перерахування коштів з рахунка Покупця _____

_____ на рахунок Продавця та найменування банківської установи)

_____ (номер рахунка та найменування банківської установи)

Призначення платежу: кошти за придбаний Об'єкт аукціону.

Плата за Об'єкт аукціону вноситься на підставі Договору.

2.2. Покупець зобов'язаний внести _____ гривень (у тому числі ПДВ _____ грн.) _____ (сума цифрами та словами) _____ (сума цифрами)

за придбаний Об'єкт аукціону протягом 30 календарних днів з моменту нотаріального посвідчення та державної реєстрації Договору. Строк оплати може бути продовжений на 30 календарних днів за умови внесення Покупцем не менш як 50 відсотків ціни продажу Об'єкта аукціону.

2.3. Грошові кошти в розмірі 10 відсотків початкової вартості продажу Об'єкта аукціону в сумі _____ гривень, які перераховані Покупцем (цифри та словами)

як гарантія участі в аукціоні, зараховуються Покупцю в рахунок ціни продажу Об'єкта аукціону. Покупець протягом 10 днів з моменту нотаріального посвідчення та державної реєстрації Договору повинен перерахувати на рахунок Фонду ПДВ на внесені Покупцем в розмірі 10 відсотків початкової вартості продажу Об'єкта аукціону _____

_____ гривень. _____ (сума цифрами та словами)

3. Передавання Об'єкта аукціону

3.1. Передавання Покупцю Об'єкта аукціону здійснюється Продавцем протягом п'яти робочих днів з моменту надходження коштів за Об'єкт аукціону в розмірі, який встановлено розділом 2 Договору, на рахунок Фонду.

3.2. Передавання Об'єкта аукціону Продавцем і прийняття його Покупцем засвідчуються актом приймання-передавання, який підписується сторонами та скріплюється їх печатками.

4. Права та обов'язки сторін

4.1. Кожна сторона зобов'язується виконувати обов'язки, покладені на неї Договором, сприяти іншій сто-

роні у виконанні її обов'язків та має право вимагати від іншої сторони виконання в належний спосіб її обов'язків.

4.2. Сторона, яка порушила зобов'язання, взяті відповідно до Договору, повинна усунути ці порушення.

4.3. Покупець не може використовувати як джерело оплати для виконання будь-яких зобов'язань за Договором кошти, що будуть отримані внаслідок діяльності Об'єкта приватизації (прибуток, амортизаційні відрахування тощо, крім дивідендів).

4.4. Продавець має право вимагати, а Покупець зобов'язаний надавати інформацію та документи, які необхідні для перевірки стану виконання Продавцем зобов'язань, визначених Договором, та відповідно до чинного законодавства України.

5. Обов'язки Покупця

5.1. Покупець зобов'язаний:

протягом 50 днів з моменту укладення Договору у випадках, передбачених чинним законодавством, надати Продавцю дозвіл Антимонопольного комітету України чи адміністративної колегії Антимонопольного комітету України на придбання активів у вигляді Об'єкта приватизації; в установленний Договором строк сплатити ціну продажу Об'єкта аукціону;

в установленій Договором строк прийняти Об'єкт аукціону за актом приймання-передавання;

у строк, встановлений чинним законодавством України, подати державному реєстратору документи, необхідні для державної реєстрації припинення юридичної особи державного підприємства;

здійснити реєстрацію прав власності на нерухоме майно, що входить до складу Об'єкта приватизації, у бюро технічної інвентаризації (БТІ).

5.2. Покупець зобов'язаний виконати умови продажу Об'єкта аукціону, а саме:

5.2.1. _____;

5.2.2. _____.

5.3. Подальше відчуження та передавання в заставу Покупцем Об'єкта аукціону в період дійсності зобов'язань Покупця, зазначених у розділі 5.2 Договору, здійснюються виключно за погодженням з Продавцем у порядку, встановленому Фондом, із забезпеченням збереження для нового власника всіх зобов'язань, передбачених Договором, які не виконано Покупцем на момент такого відчуження.

Новий власник у двотижневий термін з дня переходу до нього права власності на Об'єкт аукціону надає Фонду копії документів, що підтверджують перехід до нього права власності та зобов'язань, визначених Договором. Фонд зобов'язаний вимагати від нового власника виконання зобов'язань, визначених Договором, і застосовувати до нього в разі їх невиконання санкції згідно з чинним законодавством України.

5.4. При зміні власника Об'єкта аукціону на нового власника покладаються всі невиконані за Договором зобов'язання Покупця. Подальше відчуження Об'єкта аукціону здійснюється Покупцем виключно за згодою Продавця в порядку, встановленому Фондом.

6. Обов'язки Продавця

6.1 Продавець зобов'язаний:

6.1.1. Передати Покупцю Об'єкт аукціону за актом приймання-передавання у встановлений Договором строк.

6.1.2. Здійснювати контроль за виконанням зобов'язань та умов Договору як шляхом запитів до Покупця, так і безпосередньо на підприємстві.

7. Відповідальність Покупця

7.1. У разі порушення Покупцем строку оплати, встановленого пунктом 2.2 Договору, Покупець сплачує

Продавцю від суми простроченого платежу пеню, яка нараховується в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла в період, за який сплачується пеня.

7.2. У разі якщо протягом 60 календарних днів з моменту нотаріального посвідчення та державної реєстрації Договору Покупець не сплатив ціну продажу Об'єкта аукціону, зазначену в пункті 1.5 Договору, він сплачує на користь Продавця _____

(номер розрахункового рахунка, МФО,

код за ЄДРПОУ, найменування банківської установи)

неустойку в розмірі, що становить 20 відсотків ціни продажу Об'єкта аукціону разом з ПДВ. При цьому результати аукціону підлягають анулюванню, а Договір – розірванню.

7.3. Обов'язки Покупця, визначені п. 5.2 Договору, виникають з моменту отримання Покупцем дозволу Антимонопольного комітету України чи адміністративної колегії Антимонопольного комітету України на придбання активів у вигляді Об'єкта приватизації. У разі ненадання Покупцем Продавцю протягом 50 днів з моменту укладення Договору дозволу Антимонопольного комітету України чи адміністративної колегії Антимонопольного комітету України Договір розривається за згодою сторін або за рішенням суду. При цьому кошти, внесені Покупцем як гарантія участі в аукціоні, не повертаються.

7.4. У разі порушення Покупцем встановлених умовами цього Договору строків внесення інвестицій у встановленому обсязі він сплачує на користь Продавця пеню в розмірі 0,1 відсотка вартості невнесених інвестицій за кожний день прострочення.

7.5. У разі розірвання Договору у зв'язку з невиконанням його умов щодо внесення інвестицій інвестиції, внесені частково, не повертаються, а в разі невнесення інвестицій на день подання позову про розірвання Договору Покупець сплачує штраф у розмірі 10 відсотків загального обсягу інвестицій.

7.6. У разі недотримання Покупцем передбачених Договором зобов'язань щодо збереження протягом визначеного строку кількості робочих місць він сплачує штраф у розмірі дванадцятикратної суми середньої заробітної плати кожного звільненого працівника та в місячний строк поновлює кількість скорочених робочих місць. Кошти від штрафних санкцій перераховуються до Державного бюджету України.

7.7. У разі недотримання Покупцем зобов'язань щодо збереження протягом визначеного періоду видів економічної діяльності об'єкта аукціону він сплачує штраф у розмірі 10 відсотків ціни продажу Об'єкта аукціону.

7.8. У разі невиконання або неналежного виконання Покупцем умов Договору Покупець несе відповідальність за їх невиконання згідно з чинним законодавством України. Сплата штрафних санкцій не звільняє Покупця від виконання договірних зобов'язань у період дії умов Договору.

8. Особливі умови

Захист державної таємниці, що знаходиться на державному підприємстві, цілісний майновий комплекс якого продано за Договором, здійснюється відповідно до вимог Закону України «Про державну таємницю» та інших законодавчо-нормативних актів з цього питання.

9. Гарантії та претензії

Продавець гарантує, що на момент укладення Договору Об'єкт приватизації не входить до переліку об'єктів, які не підлягають приватизації, не є проданим, переданим, заставленим, не перебуває під арештом, судових справ щодо нього немає.

Земельна ділянка у складі Об'єкта аукціону не передана в оренду, під забудову або для інших цілей, що може призвести до обмеження (обтяження) прав на земельну ділянку чи іншого обтяження прав Покупця. Не заборонено відчуження земельної ділянки, на якій розташований Об'єкт приватизації.

10. Ризик випадкової загибелі Об'єкта аукціону

Ризик випадкової загибелі або випадкового псування Об'єкта аукціону несе Покупець з моменту переходу до нього права власності.

11. Форс-мажорні обставини (непереборна сила)

Сторони звільняються від відповідальності щодо виконання умов Договору в разі виникнення форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили). Сторона, яка не може виконати умови Договору через форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили), повинна повідомити про це іншу сторону протягом двох тижнів.

12. Вирішення спорів

Усі спори, що виникають під час виконання умов Договору або у зв'язку з тлумаченням його положень, вирішуються шляхом переговорів. Якщо сторони не досягли домовленості, спір вирішується в судовому порядку.

13. Зміни умов Договору та його розірвання

13.1. Зміни умов Договору або внесення доповнень до нього здійснюються за згодою сторін відповідно до чинного законодавства України.

13.2. Усі зміни та доповнення до Договору здійснюються в письмовій формі в порядку, затвердженому Фондом, та підлягають нотаріальному посвідченню і державній реєстрації.

13.3. У разі невиконання однією зі сторін умов Договору він може бути розірваний на вимогу іншої сторони за рішенням суду. При цьому Об'єкт аукціону повертається в державну власність у порядку, встановленому чинним законодавством України.

14. Витрати

Усі витрати, пов'язані з укладенням Договору, його нотаріальним посвідченням, державною реєстрацією та виконанням, бере на себе Покупець.

15. Прикінцеві положення

15.1. Договір підлягає нотаріальному посвідченню, державній реєстрації, реєстрації відповідним органом місцевого самоврядування та територіальним органом Держземагентства.

15.2. Договір вважається укладеним з моменту його нотаріального посвідчення та державної реєстрації.

15.3. Договір складений у (4) чотирьох примірниках, які мають однакову юридичну силу. Примірники зберігаються у Продавця, Покупця, в органі державної реєстрації та в органі нотаріату, який посвідчив Договір.

ПОВНІ ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН:

ПРОДАВЕЦЬ

ПОКУПЕЦЬ

(підпис)

(підпис)

М. П.

М. П.