

**ЗВІТ**  
**про результати контролю за виконанням умов договорів**  
**купівлі-продажу об'єктів приватизації, здійсненого протягом**  
**2008 року**

Згідно з вимогами статей 7 та 27 Закону України “Про приватизацію державного майна” щодо контролю державними органами приватизації (далі – орган приватизації) за виконанням умов договорів купівлі-продажу державного майна (далі – договір), постанови Кабінету Міністрів України від 12.09.1997 № 1012 “Про порядок контролю за діяльністю підприємств, приватизація яких здійснюється за погодженням з Кабінетом Міністрів України”, наказу Фонду державного майна України (далі – Фонд) від 27.02.2004 № 372 протягом 2008 року проведено перевірки виконання покупцями державного майна умов укладених договорів. Здійснений контроль показав таке.

**1. Загальні дані про результати контролю, здійсненого протягом**  
**2008 року**

На обліку органів приватизації знаходиться 11838 договорів купівлі-продажу державного майна, у тому числі:

- пакетів акцій акціонерних товариств – 1030;
- об'єктів малої приватизації – 7703;
- об'єктів незавершеного будівництва – 3105.

Із загальної кількості зазначених договорів у 2008 році підлягало перевірці виконання умов 2778 договорів (решта 9060 договорів – це договори, умови яких вже виконані, внаслідок чого їх знято з контролю).

За вказаний період проконтрольовано стан виконання умов усіх 2778 договорів. Фактична ж кількість здійснених перевірок склала 3246.

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

Поряд із зазначеним, невиконання тих чи інших умов встановлено у 393 випадках, що склало 12,1 відсотка загальної кількості договорів, виконання умов яких було перевірено (додаток 1). Вагома частина такого невиконання зафіксована у Луганській (2,6 відсотка перевірених договорів), Житомирській (1,3), Харківській (1,0) областях і воно стосується порушення термінів добудови об'єктів, демонтажу, сплати за об'єкт.

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

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

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

З усіх договорів, які знаходяться на обліку органів приватизації, найбільша кількість порушень фіксується за договорами купівлі-продажу **об'єктів незавершеного будівництва** (додаток 2). Із 3105 договорів цієї групи невиконання умов встановлено за 234 договорами (7,5 відсотка загальної кількості договорів цієї групи). Неналежне виконання умов зафіксовано за 32 договорами (1,0 відсоток). Термін виконання умов не закінчився за 799 договорами (25,7 відсотків). У повному обсязі виконано умови 2040 договорів (65,7 відсотка).

Найбільша кількість договорів з тих, що обліковується, стосуються **об'єктів малої приватизації** (додаток 3). Із їх загальної кількості – 7703 договори, умови у повному обсязі виконано за 6491 договором (84,3 відсотка загальної кількості). Невиконання умов виявлене за 51 договором (0,6 відсотка). Неналежне виконання умов (з порушенням термінів) має місце за 26 договорами (0,3 відсотка). Строк виконання умов не закінчився за 1135 договорами (14,7 відсотка).

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

На обліку органів приватизації перебуває 1030 договорів купівлі-продажу пакетів акцій відкритих акціонерних товариств. Повне і своєчасне виконання умов відмічене за 905 договорами (87,9 відсотка загальної кількості). Неналежне виконання умов, тобто відставання від передбачених договорами термінів, допущено покупцями за 6 договорами (0,6 відсотка). Невиконання умов зафіксовано за 30 договорами (3,0 відсотка). За 89 договорами (8,6 відсотка) термін виконання умов не настав.

Серед зазначених договорів купівлі-продажу пакетів акцій 126 договорів стосуються підприємств, що мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави. З них на обліку у центральному апараті Фонду знаходиться 101 договір, у регіональних відділеннях – 25.

Стан їх виконання є таким:

- за 106 договорами (84,1 відсотка загальної кількості) умови виконано у повному обсязі;

- за 16 договорами (12,7 відсотка) кінцеві терміни внесення інвестицій та виконання інших зобов'язань ще не закінчились;

- за 4 договорами (3,2 відсотка) зафіксовано невиконання передбачених умов.

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

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

Значна кількість порушень умов договорів фіксується за договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва і стосується порушень **термінів будови та розбирання об'єктів**. Протягом року таке невиконання встановлено за 188 договорами (5,8 відсотка перевірених). Найбільшу кількість таких випадків зафіксовано регіональними відділеннями Фонду по Луганській (62), Житомирській (23), Львівській (22) областях. Вказаними регіональними відділеннями розпочато претензійно-позовну роботу з метою застосування до покупців передбачених законодавством та договорами норм відповідальності.

Факти порушення **розрахунків за придбані об'єкти приватизації** встановлено за 34 договорами цієї групи (1,0 відсоток перевірених). Такі випадки встановлено регіональними відділеннями Фонду по Житомирській та Львівській областях (по 4 договори).

Недотримання термінів **державної реєстрації нової форми власності** придбаних покупцями об'єктів приватизації виявлено за 18 договорами (0,5 відсотка перевірених). Недисциплінованість покупців у цій частині виявлена регіональними відділенням ФДМУ по Чернігівській (4), Харківській та Одеській (по 3 договори) областях. Поряд з недисциплінованістю покупців, однією з причин несвоєчасної реєстрації, як відзначалось і в попередні звітні періоди, є зволікання органів місцевого самоврядування з оформленням такої реєстрації.

Результати перевірки стану виконання покупцями зобов'язань щодо **збереження** існуючої на момент приватизації кількості **робочих місць та створення нових** такі. На контролі органів приватизації знаходиться 165 договорів (6,0 відсотків загальної кількості договорів, які контролюються органами приватизації), що містять умову **збереження кількості робочих місць**, які існували на об'єктах на момент їх приватизації, та 140 договорів (5,0 відсотків) – щодо **створення нових**.

Результати перевірки показали, що існуюча на момент приватизації кількість робочих місць на підприємствах, стосовно яких укладено договори з умовою збереження робочих місць, становила 100989 одиниць. На сьогодні їх кількість складає 105809 одиниць, тобто власниками у післяприватизаційний період ця умова договорів виконана і додатково створено 4820 нових робочих місць.

Наприклад, за договором купівлі-продажу пакета акцій ВАТ “Київполіграфмаш”, (покупець – ТОВ “Виробничо-торгівельна компанія “Полімерцентр”, м. Київ), передбачено протягом 5 років збереження 114 робочих місць. На час перевірки робочі місця збережено та створено 106 нових. За договором купівлі-продажу від 20.08.2003 № 126 пакета акцій ВАТ “Спеціалізоване автопідприємство “Атлант” (м. Київ), передбачено збереження 40 робочих місць. На час перевірки робочі місця збережено та збільшено на 191 одиницю.

На виконання зобов'язання щодо створення нових робочих місць, яке передбачено 140 договорами, власниками цих об'єктів у постприватизаційний період створено 6321 робоче місце, що на 609 робочих місць більше, ніж передбачалось договорами.

Прикладом позитивного результату діяльності власника на приватизованому об'єкті є створення нових робочих місць у Донецькій області за договором купівлі-продажу від 02.12.2005 № 4487. В ході перевірки встановлено, що у дитячому оздоровчому таборі “Світлячок” створено 98 нових робочих місць.

Слід відзначити також створення нових робочих місць за договорами, де умови щодо збереження або створення нових робочих місць не передбачені. Із загальної кількості перевірених такі приклади є на 58 об'єктах приватизації, де відмічено створення 1208 нових робочих місць. Наприклад, у Сумській області, власниками придбаних нежитлових приміщень – ТОВ “Будівельна компанія “Хаус Билдинг Лтд” (договір купівлі-продажу від 28.08.2008 №541) та ТОВ “Курський ринок” (договір купівлі-продажу від 19.08.2008 № 540) здійснені поточні ремонти та облаштування офісних приміщень, витративши на поліпшення відповідно 351,3 тис. грн. та 15,2 тис. грн. та додатково створено 32 та 13 робочих місць, що умовами договорів не передбачалося.

У Дніпропетровській області при перевірці виконання умов договору купівлі-продажу від 05.04.2007 № 1040 об'єкта соціальної сфери “Водна станція” зафіксовано створення 12 нових робочих місць, що не було передбачено договором. Також, договором від 13.11.2006 № 3583 окремо розташованої нежитлової будівлі створено 10 нових робочих місць, хоча договором така умова не передбачена.

У Закарпатській області при перевірці виконання умов договорів купівлі-продажу зафіксовано створення додатково 35 робочих місць, умовами яких таке зобов'язання не передбачалось, а саме:

- договір купівлі-продажу від 09.12.2000 № 221 ОНБ – клубу – створено 3 робочих місця;
- договір купівлі-продажу від 23.10.2000 № 218 ОНБ – будинок культури – створено 11 робочих місць;
- договір купівлі-продажу від 23.12.2003 № 312 частки, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, яка

становить 28/100 у спільній частковій власності незавершеного будівництвом корпусі готелю турбази “Латориця” – створено 10 робочих місць;

- договір купівлі-продажу від 12.09.2006 № 371 недіюча котельня – створено 11 робочих місць.

Мають місце і інші приклади, де завдяки добросовісній діяльності власників приватизованих об’єктів та ефективному контролю з боку органів приватизації вдається досягати позитивних результатів не лише у фінансових, економічних, але і в соціальних напрямках розвитку регіонів.

Результати перевірок стану виконання **інвестиційних зобов’язань та інших зобов’язань, виражених у грошовій формі**, показали, що такі зобов’язання містять 869 договорів купівлі-продажу пакетів акцій, 376 договорів купівлі-продажу об’єктів малої приватизації і 92 договорів купівлі-продажу об’єктів незавершеного будівництва.

Загалом цими договорами передбачено інвестування підприємств (у 1995-2018 роках) на загальну суму 9,44 млрд.грн., 1,44 млрд.дол. США та 19,26 млн.євро. У тому числі станом на 14.01.2009 – 8,35 млрд.грн., 573,56 млн.дол. США., 19,26 млн.євро. Фактично станом на 14.01.2009 українські підприємства отримали 6,88 млрд.грн., 772,13 млн.дол. США та 72,0 млн.євро, що у перерахунку в національну валюту становить 9,91 млрд.грн.

За окремими групами договорів ці цифри розподіляються так.

Договорами купівлі-продажу пакетів акцій відкритих акціонерних товариств передбачено надходження до них у період з 1995 року до 2019 року коштів на загальну суму 8,42 млрд.грн., 1,42 млрд.дол. США та 19,26 млн.євро (додаток 5). У тому числі стратегічно важливі для економіки та безпеки держави підприємства протягом вказаного періоду мають отримати 4,74 млрд.грн., 1,1 млрд.дол. США (додаток 6).

Фактично у період з 1995 року підприємствами вже отримано інвестицій:

- за всіма договорами купівлі-продажу пакетів акцій у розмірі 6,47 млрд. грн., 771,15 млн.дол. США та 72,0 млн.євро;

- у тому числі за договорами купівлі-продажу пакетів акцій стратегічно важливих для економіки і безпеки держави підприємств – 3,92 млрд.грн., 537,21 млн. дол. США. За умовами зазначених договорів у цей період повинно бути внесено 4,63 млрд.грн., 322,67 млн.дол. США.

Договорами купівлі-продажу **об’єктів незавершеного будівництва** заплановано надходження інвестицій у період з 1995 року до липня 2018 року – 644,53 млн.грн. і 10,0 тис.дол. США, а станом на 14.01.2009 – 249,52 млн.грн., 10,0 тис. дол. США. Фактично станом на 14.01.2009 внесено 262 млн.грн. і 27,76 тис.дол. США (додаток 7).

Договорами купівлі-продажу **об’єктів малої приватизації** передбачено у період до 2018 року внесення інвестицій на загальну суму 382,23 млн.грн. і 20,7 млн. дол. США., а станом на 14.01.2009 – 116,22 млн.грн. та 2,2 млн.дол. США. Фактично станом на 14.01.2009 надійшло 144,05 млн.грн. і 956,22 тис.дол. США (додаток 8).

Зацікавленість інвесторів викликають підприємства чорної та кольорової металургії (обсяг внесених інвестицій склав 2,52 млрд.грн. та 456 млн.дол. США), машинобудування та металообробки (1,04 млрд.грн. та 36,24 млн.дол. США), енергетичної та паливної промисловості (833,48 млн.грн., 57,92 млн.дол. США та 71,14 млн.євро).

Аналіз напрямків залучення інвестицій свідчить, що більша їх частина направляється на технічне переозброєння та реконструкцію виробництва

(3,7 млрд. грн. та 436,93 млн.дол.США), що є необхідним для розвитку виробничої бази підприємств для випуску конкурентоспроможної продукції.

Наступними напрямками залучення інвестицій за кількісними показниками є погашення кредиторської заборгованості підприємств по платежах до бюджету всіх рівнів та перед Пенсійним фондом (116,45 млн.грн., 42,33 млн.дол. США).

На обліку Фонду державного майна знаходиться 15 договорів купівлі-продажу пакетів акцій енергетичних компаній.

Згідно з умовами зазначених договорів протягом 1996-2006 років на розвиток компаній, погашення простроченої кредиторської заборгованості та на поповнення обігових коштів передбачалось внести інвестицій на загальну суму 1,04 млрд. грн. та 13,25 млн. дол. США.

На даний час за 7 договорами умови виконано своєчасно та в повному обсязі. Внесено інвестицій – 264,01 млн. грн. та 13,25 млн. дол. США.

За одним договором - ВАТ “ЕК “Херсонобленерго”, зобов’язання щодо погашення заборгованості перед ДП “Енергоринок” не виконано.

За інформацією, наданою ДП “Енергоринок” встановлено, що між ВАТ “ЕК “Херсонобленерго” та ДП “Енергоринок” був укладений договір від 21.12.2007 № 4328/03 про реструктуризацію заборгованості на 10 років. Загальна сума заборгованості ВАТ “ЕК “Херсонобленерго” складає 366,79 млн. грн., з яких 364,41 млн. грн. – борг за електроенергію, решта – штрафні санкції.

Станом на 01.12.2008 року реструктуризована заборгованість за електроенергію ВАТ “ЕК “Херсонобленерго” за договором про реструктуризацію складає 343,61 млн. грн.

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

У всіх виявлених випадках порушення покупцями взятих зобов’язань органами приватизації здійснювалась необхідна претензійно-позовна робота. Зокрема, крім заходів із стягнення штрафів, пені і неустойок (загальна сума за наростаючим підсумком за всі роки контролю склала 13,33 млн.грн. та 106,40 тис.дол.США), після використання всіх можливостей досудового врегулювання спорів в напрямку забезпечення реалізації цих умов, здійснювались дії щодо розірвання (визнання недійсними) договорів та повернення відчужених за ними об’єктів у державну власність.

Станом на 01.01.2009 у власність держави повернуто 270 об’єктів приватизації (з яких 81 – пакети акцій, 49 – цілісні майнові комплекси і 140 – об’єкти незавершеного будівництва). У тому числі протягом 4 кварталу 2008 року повернуто 4 об’єкти. За 124 договорами продовжується претензійно-позовна робота щодо їх розірвання (визнання недійсними) і повернення відчужених за ними об’єктів у державну власність (з них 16 – пакети акцій, 16 – цілісні майнові комплекси та 92 – об’єкти незавершеного будівництва).

З числа повернутих у державну власність об’єктів приватизації повторно продано 148 об’єктів. У їх числі:

- 49 пакетів акцій;
- 71 об’єкт незавершеного будівництва;
- 28 цілісних майнових комплексів.

Загальна сума коштів, отриманих від продажу повернутих державі об’єктів за рішеннями судів, за накопичувальним підсумком становить 97,23 млн.грн. При першому продажу цих об’єктів було одержано 49,35 млн.грн.

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

Незважаючи на негативний вплив світової фінансової кризи на економічну ситуацію у державі, органами приватизації під час проведення перевірок фіксуються конкретні приклади поліпшення виробничого та фінансового стану приватизованих підприємств внаслідок успішної роботи їх менеджменту та реалізації власниками взятих за договорами купівлі-продажу зобов'язань. Крім уже наведених, це:

### **- у Полтавській області:**

За договором купівлі-продажу від 20.03.2002 № 9 покупцем об'єкта незавершеного будівництва побутового приміщення, що знаходиться на балансі Полтавського ДЕП “Корпорація Укравтодор” проведено монтаж і пусконаладжувальні роботи технологічного і холодильного обладнання ковбасного цеху, завезено та встановлено обладнання магазину, кафе, закуплений інвентар готелю та літнього майданчику кафе. Закріплена за об'єктом земельна ділянка облаштована. На території комплексу споруджено штучне озеро. Завершена робота з облаштування футбольного поля. На будівництво витрачено 1,49 млн. грн. Створено 45 робочих місць, в тому числі 23 по ковбасному цеху. Власник приділяє увагу заходам з охорони праці, впровадженню проектів раціонального використання ресурсів, енергозберігаючих технологій, а також виробництву нових видів м'ясної продукції. Комплекс будівель сучасного зразка прикрасив передмістя Полтави.

**- у Вінницькій області** покупцем - об'єкта незавершеного будівництва – Вінницького фольгопрокатного заводу (договір купівлі-продажу від 28.04.2005 № 847), внесено достроково інвестиції на добудову об'єкта в сумі 2,88 млн. грн. Придбано будівельну техніку, виготовлено проектну документацію, проведено геологічні вишукування будівельних майданчиків та промислових будівель, введено в експлуатацію трансформаторну підстанцію, підготовлено майданчик під виробничу лінію та закуплено обладнання по виготовленню керамзитобетонних блоків, добудовано та введено в експлуатацію адміністративну будівлю та проведено освітлення та огороження території об'єкта. Також даним договором передбачено не тільки створення нового виробництва будматеріалів, що відповідатимуть сучасним стандартам, а й організувати зони відпочинку, забезпечити частково електрофікацію та телефонізацію вулиць мікрорайону Тяжилів м. Вінниці, що прилягають до заводу.

**- у Тернопільській області** при перевірці виконання умов договору купівлі-продажу від 16.10.2006 № 4258 учбового центру Чортківського вузла (покупець – фізична особа) збережено профіль об'єкта – навчальні та культурно-масові заходи. Покупцем замінено систему опалення (центральну) на індивідуальне газове обладнання, виготовляється документація на заміну системи електропостачання. Об'єкт та прилегла територія утримуються в належному санітарно-технічному стані. На час перевірки частина нежитлової будівлі – учбового центру передана в оренду Чортківському вищому професійному училищу за договором від 08.11.2006 № 1 для навчальних та культурно-масових заходів із студентами училища. Вказане приміщення використовується орендарем для проведення звітних концертів художньої самодіяльності, конкурсних програм, вистав, роботи гуртків і секцій та інших культурно-розважальних заходів.

Також, покупцем об'єкта незавершеного будівництва – ТОВ “Добробуд”, яке придбало 126-ти квартирний житловий будинок збережено первісне призначення об'єкта, добудовано та введено в експлуатацію достроково 155 квартирний житловий будинок з магазинами, офісними приміщеннями, аптекою та стоматологічним

кабінетом і вбудовано-прибудованими стоянками автомобілів житлового комплексу, додатково створено 20 робочих місць та внесено коштів (інвестицій) на суму 24,24 млн. грн.

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

Протягом 2008 року органами приватизації забезпечено виконання вимог відповідних організаційно-розпорядчих актів щодо обсягів охоплення укладених договорів перевітками виконання їх умов та термінів передачі звітів до Фонду. Кращими регіональними відділеннями в частині якості організації та здійснення контролю, звітності, відпрацювання пропозицій щодо його подальшого нормативного та методологічного забезпечення є регіональні відділення Фонду по Донецькій, Вінницькій, Київській, Кіровоградській, Закарпатській, Полтавській, Тернопільській, Черкаській областях та місті Києві.

У зв'язку з фінансово-економічною кризою гостро постає питання подальшого ходу виконання умов договорів купівлі-продажу. Мають місце звернення від покупців об'єктів приватизації з проханням перенесення термінів виконання договірних умов на період подолання кризових явищ. Дорученням Прем'єр-міністра України від 12.11.08 №55649/0/1-08 до Меморандуму порозуміння між Кабінетом Міністрів України та підприємствами гірничо-металургійного комплексу передбачено відповідне завдання стосовно перенесення термінів виконання умов договорів купівлі-продажу об'єктів, які відносяться до металургійної галузі. Фонд висловив свою позицію у цьому питанні, яка полягає у тому, що вважає за необхідне застосувати у цій ситуації однаково рівні підходи і вимоги до всіх покупців об'єктів приватизації, не роблячи виключення для однієї галузі. Оскільки така робота може виявитися досить масштабною (до цього часу органи приватизації здійснюють її тільки у виключних випадках) і потребуватиме відпрацювання відповідних критеріїв Фонд звернувся до Президента України з проханням винести це питання на розгляд Ради національної безпеки і оборони України.

Актуальним і невирішеним із проблемних питань постприватизаційного супроводження об'єктів приватизації залишається питання фінансування охорони та утримання об'єктів, які за рішеннями судів повернені у державну власність до моменту їх повторного продажу. Вказане питання, як зазначалося у минулих звітах, має бути вирішено у разі прийняття Верховною Радою України у складі норм законопроекту «Про внесення змін до деяких законів з питань приватизації» пропозиції Фонду щодо такого фінансування за рахунок надходжень до Державного бюджету України від приватизації. Але, станом на сьогодні вказаний законопроект ще не прийнято Верховною Радою України. Департаментом постприватизаційного супроводження в черговий раз надано пропозиції з цього питання.

Крім вказаної діяльності, у звітному кварталі департамент продовжував роботу із Міністерством фінансів України та іншими, визначеними відповідним дорученням Уряду, міністерствами і відомствами у складі робочої групи з питань погашення простроченої заборгованості за кредитами, залученими державою або під державні гарантії, за результатами роботи якої підготовлено і погоджено Фондом проекти Комплексного плану заходів щодо забезпечення

погашення простроченої заборгованості юридичних осіб перед державою за такими кредитами та розпорядження Кабінету Міністрів України про його затвердження.

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

**Директор департаменту**

**В. Кульбачний**