

# ПРИВАТИЗАЦІЯ НА ІВАНО-ФРАНКІВЩИНІ



Ігор ГУЛА

**Р**егіональне відділення Фонду державного майна України (ФДМУ) по Івано-Франківській області (далі – РВ) не належить до тих РВ, яких щороку відзначають за найвищі обсяги приватизації і найбільші надходження від приватизації, тому що область є однією з найменших і за чисельністю населення, і за територією, і за вартістю майна.

Виконуючи щорічні завдання, Івано-Франківська область однією з найперших завершує приватизацію державного майна.

Усього приватизовано 3 666 об'єктів, у тому числі 443 об'єкти державної власності, 3 223 – комунальної.

Останніми роками головним є не кількість приватизованих об'єктів, а сума надходжень від приватизації. За доведеними завданнями з надходження коштів на 2005 р. Івано-Франківська область посідає 7-ме місце, а за фактичними надходженнями коштів – 13-те, за планами 2006 р. – 8-ме місце.

На 2005 р. РВ було встановлено завдання щодо забезпечення надходження коштів від приватизації об'єктів у сумі 3,1 млн грн. (табл. 1). Фактично отримано 5,5 млн грн. (178,3 % річного плану), в тому числі: від продажу об'єктів малої приватизації – 1,1 млн грн., пакетів акцій – 4,4 млн грн.

За завданням на 2006 р. РВ має забезпечити надходження коштів у сумі 4,25 млн грн.

За січень 2006 р. одержано від продажу об'єктів державної власності 837,37 тис. грн.

*(Довідка. Від викупу оборотних матеріальних засобів під час оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства Міністерства оборони України (ЦМК ДП Міноборони) «Пасічнянський кар'єр нерудних копалин «Нерудник» отримано коштів у сумі 837,305 тис. грн.)*

На торгах Івано-Франківської філії Української фондової біржі (УФБ) 31.01.06 продано пакет акцій відкритого акціонерного товариства (ВАТ)

Таблиця 1

**Динаміка надходження коштів від приватизації об'єктів, тис. грн.**

Власність	2000 р.	2001 р.	2002 р.	2003 р.	2004 р.	2005 р.	2006 р.
Державна							
річне завдання	860,000	800,000	650,000	4 320,000	4 600,000	3 100,000	4 250,000
фактичне виконання	925,300 (107,6 %)	1 017,230 (127,1 %)	798,260 (122,8 %)	4 444,340 (102,9 %)	4 646,696 (101,02 %)	5 528,960 (178,3 %)	837,373 (січень)
Комунальна	116,500	873,800	1 935,370	2 441,330	981,066	1 146,299	0

«Залізничник» (50,0 % + 1 акція) на суму 2 702 146,75 грн.

Протягом 2005 р. приватизовано 10 об'єктів малої приватизації (9 – групи А, один – групи Д).

Станом на 01.02.06 у роботі перебуває 15 об'єктів групи А, 2 об'єкти групи Д державної власності і 2 об'єкти групи А комунальної власності.

На продаж протягом 2005 р. було виставлено 16 пакетів акцій ВАТ, у тому числі:

на УФБ – 5 пакетів акцій ВАТ початковою вартістю 8 012,9 тис. грн. Продано 2 пакети акцій номінальною вартістю 2 711,9 тис. грн., за які одержано 4 411,9 тис. грн. (у 1,63 раза більше від номінальної вартості);

спеціалізованих аукціонах за грошові кошти (САГК) – 11 пакетів акцій ВАТ на суму 811,4 тис. грн. Продано частково 6 пакетів акцій номінальною вартістю 4,2 тис. грн., за які одержано коштів у сумі 3,9 тис. грн. Усі підприємства – банкрути. (Довідка. Коефіцієнт зниження ціни становить 0,94.)

Залишаються непроданими пакети акції 10 ВАТ, номінальна вартість яких становить близько 9 млн грн. Майже всі ВАТ перебувають на різних стадіях банкрутства і могли б бути продані лише за умови запровадження процедури продажу без оголошення ціни, передбаченої у проекті Державної програми приватизації на 2005 – 2007 роки.

Крім приватизації державного майна, РВ здійснює приватизацію об'єктів спільної власності області. В обласному бюджеті на 2005 р. було заплановано надходження 900 тис. грн. від приватизації комунального майна. Надійшло коштів у сумі 1,1 млн грн.

Від оренди майна в 2005 р. одержано коштів у сумі 2 006,135 тис. грн. (табл. 2). (Довідка. При плані 700 тис. грн. це становить 286,6 %.)

У січні 2006 р. від оренди ЦМК та державного нерухомого майна одержано коштів у сумі 211,28 тис. грн. (табл. 3).

Станом на 01.02.06 чинними є 343 договори оренди державного

майна, з них:

договорів оренди, укладених РВ, – 178. (Довідка. У 2005 р. – 96, у 2006 р. – 10.);

договорів оренди, укладених державними підприємствами та організаціями за погодженням з РВ, – 165. (Довідка. У 2005 р. – 10.)

РВ здійснило інвентаризацію майна 1 549 об'єктів, яке не увійшло до статутних фондів ВАТ під час приватизації, з них реалізовано управлінське рішення по 1 377 об'єктах, у 2005 р. – 18.

Станом на 01.02.06 в управлінні РВ залишилися 172 об'єкти (в тому числі запропоновано до продажу – 5; передачі в комунальну власність – 14, у сферу управління Мінагрополітики – 82; підлягають безоплатній передачі – 2; залишені на балансах ВАТ (цивільна оборона) – 13; справи розглядаються у судах – 4; запропоновано до списання (майно, не придатне для використання) – 45, а також прийняті часткові управлінські рішення щодо передачі в оренду – 5, укладені договори схову – 2).

Таблиця 2

**Динаміка надходження коштів від оренди, тис. грн.**

Надходження коштів	2000 р.	2001 р.	2002 р.	2003 р.	2004 р.	2005 р.	2006 р.
Річне завдання	50,00	280,00	470,0	650,00	650,00	700,00	2 000,00
Фактичне виконання	216,23	621,58	473,5	740,68	1 113,17	2 006,14	211,28 (січень)

3 51 ВАТ, створеного в процесі корпоратизації, внесено до інформаційно-пошукової системи (ІПС) «Етап-Позастатутне майно» інформацію щодо 19 ВАТ, решта ВАТ не мають позастатутного майна, по 7 об'єктах («Івано-Франківськгаз», «Прикарпаттяобленерго», Надвірнянський лісокомбінат, «Родон», «Нафтохімік Прикарпаття», «Карпатнафтомаш», Арматурний завод), що в роботі центрального апарату ФДМУ, РВ збирає інформацію.

РВ здійснює управління корпоративними правами держави господарських товариств. Усього в області 28 господарських товариств з державною часткою, з них:

7 – передано до статутних фондів холдингових, державних, національних акціонерних компаній;

6 – здійснює управління центральний апарат ФДМУ;

4 – перебувають в управлінні РВ. (Довідка. Протягом 2005 р. – січня 2006 р. їх кількість зменшилася на 2 –

завершено продаж акцій ВАТ «Карпатське управління геофізичних робіт» та ВАТ «Залізничник».) За результатами фінансово-господарської діяльності в 2004 р. прибуток одержали 2 підприємства, управління державними корпоративними правами яких здійснює РВ. (Довідка. ВАТ «Івано-Франківське племпідприємство» (державна частка становить 50 % + 1 акція) одержало прибуток 16,6 тис. грн. На загальних зборах акціонерів, які відбулися 31.05.05, було прийнято рішення про нарахування і сплату дивідендів, що становлять 25 % чистого прибутку. На сьогодні на державну частку нараховано і сплачено дивідендів у сумі 2,075 тис. грн. ВАТ «Більшівці-Рибка» (державна частка 25 % + 1 акція) одержало прибуток у сумі 75,2 тис. грн. Загальні збори акціонерів більшістю голосів прийняли рішення не виплачувати дивіденди за результатами 2004 р., прибуток спрямовується на розвиток виробництва.);

7 – перебувають у процесі банкрутства. (Довідка. Протягом 2005 р. кількість ВАТ зменшилася на 4 – ліквідовано ВАТ «Снятинський меблевий комбінат», ВАТ «Ветзоопромпостач», ВАТ «Прикарпатбудматеріали», ВАТ «Городен-

ківський цукровий завод»; ліквідовані, але не виведені з ЄДРПОУ, не скасовано випуск акцій – 2 об'єкти.);

4 – є державна частка у статутному фонді інших господарських товариств. У 3 господарських товариствах управління державними корпоративними правами здійснює центральний апарат ФДМУ, в одному – РВ.

У 2005 р. контрольно-ревізійним відділом РВ проведено 105 перевірок. У результаті роботи, проведеної контрольно-ревізійним відділом у 2005 р.:

щодо 6 договорів купівлі-продажу за виявленими порушеннями розпочато претензійно-позовну роботу;

за результатами 2 перевірок матеріали подано до обласної прокуратури для відповідного реагування;

за результатами 16 перевірок матеріали подано до Контрольно-ревізійного управління (КРУ) області для включення у зведений акт перевірки і подано до Голо-

Таблиця 3

## Загальна характеристика орендованого майна станом на 01.02.06

Вид майна	Кількість договорів оренди	Вартість майна, грн.	Площа майна, м <sup>2</sup>	Нарахована орендна плата (підлягає сплаті у звітному місяці), грн.	Сплачено орендної плати, грн.
<b>Оренда ЦМК</b>					
ЦМК державних підприємств	4*	23 961 132,00	–	65 853	65 853
ЦМК структурних підрозділів	1**	323 331,00	–	2 411	2 411
<b>Оренда нерухомого майна</b>					
Майно бюджетних організацій	104	6 379 486,27	37 186,95		
Майно державних підприємств	65	9 635 701,52	28 481,72	68 526	143 016
Майно, яке не увійшло до статутних фондів господарських товариств	4	918 536,00	2 087,57		
<b>Усього...</b>	<b>178</b>	<b>41 218 186,79</b>	<b>67 756</b>	<b>136 790</b>	<b>211 280</b>

\* ЦМК ДП Міноборони «Пасічнянський кар'єр нерудних копалин «Нерудник»; ЦМК Коломийської паперової фабрики; ЦМК колишнього ДП ДСП «Осмолода»; ЦМК ДП «ІНІН».

\*\* ЦМК структурного підрозділу ВАТ «Залізничник».

вКРУ;

до державного бюджету додатково перераховано 30 % орендної плати в сумі 40,2 тис. грн.

У 2005 р. – за січень 2006 р. до судових органів подано 42 позови, з них:

22 позови майнового характеру (стягнення заборгованості за об'єкти приватизації, пені за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань, орендної плати, збитків, завданих державі неправомірними діями, неустойки). У результаті роботи задоволено повністю 12 позовів; задоволено частково – 1; відмовлено – 4; у процесі розгляду – 3; виконано відповідачем умови договору до прийняття рішення судом – 2 позови.

Загальна сума коштів, на які звернено позови, становить 147 618,58 грн., з них згідно з рішеннями судів стягнуто 141 707,48 грн.

Протягом 2005 р. – за січень 2006 р. на виконання рішень судів до державного бюджету надійшло коштів на загальну суму 37 988,03 грн. Решта – 103 719,45 грн. – ще мають надійти до державного бюджету в процесі виконання рішень судів;

20 позовів немайнового характеру (спонукання до виконання умов договорів, розірвання договорів купівлі-продажу, повернення орендованого майна). З них задоволено 10 позовів, відмовлено – 2; у процесі розгляду – 4; не подано до суду у зв'язку з виконанням умов договору – 4.

Розглянуто спорів за позовами попередніх років – 9, з них: 3 – задоволено; 6 – відмовлено.

Протягом 2005 р. в РВ прорецензовано 200 звітів на суму 60,1 млн грн., з них 128 підлягали доопрацюванню. Виконано програму електронної реєстрації експертних оцінок. Проведено 10 конкурсів з відбору оцінювачів для проведення незалежної оцінки державного майна. З 1997 р.

проводиться аналітична робота щодо систематичного моніторингу ринкової вартості нерухомого майна в Івано-Франківській області з метою запобігання помилкам оцінювачів у розрахунках. За січень 2006 р. прорецензовано 38 звітів з незалежної оцінки, з них 12 повернено на доопрацювання.

До бази даних (ІПС «Етап») уведено інформацію щодо 3 666 об'єктів, приватизацію яких здійснювали РВ та органи приватизації в районах і містах.

У реєстрі корпоративних прав держави (ІПС «Етап-КПД») по області обліковується 28 об'єктів, з них 7 – передано до холдингів, 12 – до сфери управління РВ, 9 – перебувають в управлінні центрального апарату ФДМУ.

У реєстрі майна, що не увійшло до статутного фонду, але перебуває на балансі господарських товариств (ІПС «Етап-Позастатутне майно»), створених у процесі приватизації, зареєстровано 1 549 од. (по 90 господарських товариствах); створених у процесі корпора-

тизації – 82 од. (по 19 господарських товариствах), по яких були наявні матеріали.

У реєстрі договорів оренди (ІПС «Етап-Оренда») обліковується 719 договорів, з них 343 – чинні.

До реєстру державного майна, яке входить до складу ЦМК, переданих в оренду (АС «Юридичні особи»), занесено 571 об'єкт деталізованого майна (по 5 структурних компонентах).

Проте діяльність РВ не варто оцінювати за відсотком виконання доведених показників, оскільки роботу виконують люди, а її результат на 90 % залежить від керівника, його організаторських здібностей. У РВ на сьогодні фактично працює 43 особи, з них 34 – державні службовці. Більш як половина фахівців працюють понад 10 років, ще 30 % працюють 8 – 9 років. Стабільність колективу, ефективність його роботи досягаються завдяки постійній роботі з персоналом, розвитку і заохоченню ініціативи, об'єктивній оцінці кожного.

### Коротко – факти

- Постановою Кабінету Міністрів України від 25 січня 2006 р. № 56 внесено зміни до Порядку продажу суб'єктам підприємницької діяльності дорогоцінних металів і дорогоцінного каміння, дорогоцінного каміння органогенного утворення та напівдорогоцінного каміння:

доповнено пунктом 3<sup>1</sup> такого змісту:

«3<sup>1</sup>. Продаж на аукціоні виробів з дорогоцінних металів і дорогоцінного каміння, дорогоцінного каміння органогенного утворення та напівдорогоцінного каміння здійснюється згідно з порядком продажу на аукціонах виробів з дорогоцінних металів і дорогоцінного каміння, дорогоцінного

каміння органогенного утворення та напівдорогоцінного каміння з Державного фонду дорогоцінних металів і дорогоцінного каміння, затвердженим Мінфіном»;

пункт 14 після абзацу першого доповнено новим абзацом такого змісту:

«Оплата виробів з дорогоцінних металів і дорогоцінного каміння, дорогоцінного каміння органогенного утворення та напівдорогоцінного каміння здійснюється за найвищими цінами, що склалися під час проведення аукціону, але не нижче ринкових».

*Офіційний вісник України, 2006, № 4, ст. 168.*





Олег КУЗУРА

# РЕЗУЛЬТАТИ ОРЕНДИ ВУГІЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ

**В** умовах сьогодення України поряд з роздержавленням об'єктів державної власності залишаються актуальними орендні відносини. Основний галузевий напрям регіонів країни накладає певний відбиток на відносини оренди на місцях.

Сучасна Донеччина – багатогалузевий регіон з розвинутою вугільною, металургійною, машинобудівною, хімічною та легкою промисловістю, що відкриває можливості для розвитку орендних відносин насамперед через те, що в процесі переходу до ринкової економіки одночасно з підвищенням продуктивності праці спостерігається скорочення робочих місць на виробництві та збільшення кількості вільних приміщень – потенційних об'єктів оренди.

Одним з критеріїв під час планування надходження орендної плати – джерела поповнення дохідної частини Державного бюджету України – є промисловий характер регіону. Так, наказом Фонду державного майна України (далі – Фонд) від 23.03.05 № 596 Регіональному відділенню Фонду по Донецькій області (далі – регіональне відділення) було доведено завдання щодо надходження коштів від орендної плати до державного бюджету на 2005 р. у сумі 13 млн 300 тис. грн., тобто Донецький регіон за цим показником посідає третє місце в Україні. Регіональне відділення постійно проводить роботу щодо забезпечення надходжень від орендної плати до державного бюджету. Так, фактичний обсяг орендної плати, що надійшла до державного бюджету за 2005 р., становить 25 млн 244 тис. 712 грн. (189,81 % річного планового завдання). При цьому більша частина орендної плати надійшла за договорами, укладеними на цілісні майнові комплекси (ЦМК) державних підприємств.

Усього на обліку в регіональному відділенні станом на 01.01.06 перебуває 1 328 чинних договорів оренди, укладених безпосередньо регіональним відділенням, у тому числі:

ЦМК – 39;

ЦМК структурних підрозділів державних підприємств – 13;

нерухомого майна державних підприємств – 423;

нерухомого майна бюджетних установ – 670;

державного майна, яке перебуває на балансі та не увійшло до ста-

тутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації) – 183.

З метою зростання надходжень до державного бюджету від оренди державного майна регіональне відділення проводить роботу щодо укладення нових договорів оренди державного майна. Так, за 2005 р. укладено 664 договори оренди. Для порівняння: в 2003 р. – 104 договори оренди, в 2004 р. – 521 договір оренди.

Особливістю Донецького регіону як центру вугільної промисловості України є те, що договори оренди, укладені регіональним відділенням на ЦМК державних підприємств вугільної галузі та їх структурні підрозділи, становлять більше ніж третину загальної кількості договорів оренди ЦМК.

Прикладами ефективного використання державного майна після укладення договорів оренди є такі підприємства вугільної галузі:

ТОВ «Димитроввантажтранс» (орендує ЦМК залізничного транспорту «Димитроввугіллявантажтранс»);

ТОВ «Центральна збагачувальна фабрика «Узлівська» (орендує ЦМК центральної збагачувальної фабрики «Узлівська»);

орендне підприємство «Шахта ім. А. Ф. Засядька»;

ТОВ «Донбасвуглепереробка» (орендує ЦМК центральних збагачувальних фабрик «Росія» та «Україна») тощо.

Ці підприємства стабільно працюють, отримують прибуток, розвиваються. Трудові колективи цих підприємств своєчасно отримують заробітну плату, а державний бюджет – кошти, в тому числі й від орендної плати.

Яскравим прикладом ефективної роботи державного підприємства в умовах оренди (з січня 2005 р.) є ЗАТ «Орендне підпри-

ємство «Шахта «Жданівська». Шахта «Жданівська» орієнтована на видобуток енергетичного вугілля підземним шляхом, введена в експлуатацію в 1958 р. з виробничою потужністю 600 тис. т вугілля на рік. На сьогодні потужність шахти становить 780 тис. т вугілля на рік.

Для порівняння проаналізуємо роботу зазначеного підприємства до (I квартал 2004 р.) та після (I квартал 2005 р.) укладення договору оренди.

За 3 міс. 2005 р. підприємство видобуло 203,9 тис. т вугілля, що порівняно з аналогічним періодом 2004 р. більше на 24,3 тис. т, або на 13,5 %. При цьому середньодобовий видобуток становить 2 290 т, приріст – 260 т на добу. У I кварталі 2005 р. реалізовано 210,8 тис. т вугілля, виручка від реалізації становить 27,6 млн грн., що на 10 млн більше, ніж в аналогічному періоді 2004 р., а собівартість 1 т готової вугільної продукції знижена на 22,83 грн.

Товарна вугільна продукція у I кварталі 2005 р. у повному обсязі реалізована на енергетичні потреби України (99,4 %). Випуск валової продукції за I квартал 2005 р. становить 25 млн грн., що перевищує показники за відповідний період 2004 р. на 10 млн грн. Приріст обсягу видобутку вугілля і проведення гірничих виробіток дав змогу в I кварталі поточного року створити на підприємстві 134 нових робочих місця.

Фонд оплати праці (без нарахувань) по підприємству в I кварталі 2005 р. становить 8,9 млн грн., при цьому середня заробітна плата промислово-виробничого персоналу збільшилася на 351 грн. і становить 1 196 грн., робітників забою шахти – на 405 грн. і становить 1 617 грн., прохідників – на 418 грн. і становить 1 528 грн. Зростання виробництва та реалізації товар-

ної вугільної продукції дало змогу підприємству вже у квітні 2005 р. установити тарифні ставки та оклади з розрахунку мінімальної заробітної плати 205 грн. + 20 % відповідно до Генеральної угоди між Кабінетом Міністрів України і всеукраїнськими професійними спілками та професійними об'єднаннями на 2004 – 2005 рр., збільшити рівень мінімальної заробітної плати на 30 – 32 %. Заробітна плата виплачена у повному обсязі.

З метою забезпечення стабільної роботи орендарем розроблена Програма технічного переобладнання основних та допоміжних дільниць шахти, запровадження якої дасть змогу стабілізувати видобуток вугілля на підприємстві, знизити собівартість вугілля, збільшити виробничу потужність шахти з 1 млн т вугілля на рік у 2005 р. до 1 млн 100 тис. т вугілля на рік у 2006 р. та наступних роках. Рівень видобутку, досягнутий у 2005 р., та кошти від реалізації вугілля дадуть змогу відшкодувати витрати з собівартості продукції та утримання соціальної сфери, а в 2006 р. та подальшому – вийти на рівень самооплатності та прибутковості.

Слід зазначити, що за рік існування орендних відносин ЗАТ «Орендне підприємство «Шахта «Жданівська» перерахувало до державного бюджету 2 977 785,43 грн. за базової орендної плати на місяць – 383 156,89 грн. Ураховуючи, що договір оренди укладено на 25 років, існує резерв надходження коштів до державного бюджету від орендної плати на суму 114 947 067 грн. тільки від цього орендаря.

На жаль, у практиці регіонального відділення, крім позитивних прикладів оренди, є й негативні. Зокрема, органи управління від-

повідним державним майном після укладення договорів оренди на ЦМК відсторонюються від вирішення проблемних питань, які виникають під час використання державного майна протягом терміну дії договору оренди та після його припинення. Така політика невтручання, якої дотримуються міністерства, призводить до того, що навіть сумлінні орендарі вимушені відмовлятися від оренди, результатом чого є недоотримання державним бюджетом коштів від оренди та загострення соціальної напруги в регіоні.

Так, більшість міст Донецької області існують за рахунок вугільних підприємств, закриття яких призводить до «вимирання» міст шахтарів. Як приклад можна навести м. Шахтарськ, де з травня 1999 р. між регіональним відділенням та ТОВ «Фірма «Карбон» існували договірні відносини щодо ЦМК «Шахта № 20». Протягом дії договору орендарем виконувалися всі істотні умови договору: своєчасно і в повному обсязі надходила орендна плата до державного бюджету (за період оренди сплачено 748 249,53 грн.), державне майно застраховане. Крім того, за період оренди за рахунок власних оборотних коштів ТОВ «Фірма «Карбон» були відновлені всі технологічні ланки підприємства, обсяг видобутку вугілля з 17 т на добу виріс до 300 т на добу,

збільшена кількість працюючих у 2,5 раза, добуток високоякісного енергетичного вугілля становить 405 тис. т.

Працюючи у складних гірничо-геологічних і технологічних умовах на глибині 1 070 м, підприємство використало всі наявні резерви, тому орендар був вимушений звернутися до Міністерства палива та енергетики України з проханням про державну підтримку, спираючись на те, що всі форми власності згідно з Конституцією України рівні. Міністерство палива та енергетики України запропонувало розробити обґрунтування державної підтримки у вигляді бізнес-плану. Орендар так і не одержав підтримки з боку держави та був вимушений достроково розірвати договір оренди.

Згідно зі ст. 32 Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 29.06.04 № 1905-IV контроль за використанням майна, переданого в оренду, покладається на органи, які відповідно до цього закону здійснюють державну політику у сфері оренди, а саме на Фонд та його регіональні відділення. З метою підвищення ефективності використання державного майна регіональне відділення самостійно та спільно з правоохоронними органами постійно здійснює перевірки законності використання державного

майна та виконання орендарями істотних умов договорів оренди, зокрема щодо перерахування орендної плати. Однак нормативні акти, що регулюють питання оренди державного майна, не передбачають звітування орендарями про наслідки господарської діяльності щодо оренди ЦМК. Це призводить до того, що виникають труднощі під час отримання такої інформації, а деякі орендарі взагалі відмовляються надавати інформацію.

На виконання Указу Президента України «Про лібералізацію підприємницької діяльності та державну підтримку підприємництва» від 12.05.05 № 779/2005 у наказі Фонду від 29.06.05 № 1821 «Про запровадження мінімального терміну дії договорів оренди державного майна» пропонується встановлювати мінімальний термін дії договорів оренди державного майна не менш як три роки.

Регіональне відділення підтримує цю пропозицію, проте укладенню договорів оренди на тривалий термін перешкоджають органи управління відповідним державним майном, наприклад, Міністерство освіти та науки України та Міністерство транспорту та зв'язку України не дають згоди на укладення договорів оренди державного майна, яке належить до сфери їх управління, на термін більше ніж один рік. Крім того, укладенню договорів оренди на тривалий термін заважає необхідність нотаріального посвідчення договорів оренди, укладених на термін більше ніж один рік, яка виникла з 01.01.04 – моменту набрання чинності новим Цивільним кодексом України.

Вирішення зазначених проблем дасть змогу вдосконалити орендні відносини і, як наслідок, отримати додаткові надходження коштів від орендної плати до Державного бюджету України.





УДК 338.242.4:316.6

## ПЕРЕДАЧА ОБ'ЄКТІВ ДЕРЖАВНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ ТА ОБ'ЄКТІВ СОЦІАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В КОМУНАЛЬНУ ВЛАСНІСТЬ



Ніна ТЮТЮШКІНА

**Н**а даному етапі досить гостро постає проблема ефективного використання майна, яке в процесі приватизації не увійшло до статутних фондів господарських товариств, але перебуває на їх балансах.

До цього майна належать як об'єкти соціально-культурного призначення, так і об'єкти житлового фонду та інженерні мережі з їх обслуговування.

У період масової приватизації законодавчо не було визначено системного підходу до розв'язання проблеми збереження об'єктів соціально-культурної сфери та об'єктів житлового фонду, було передбачено лише процес передачі таких об'єктів у комунальну власність. Однак цей процес здійснювався повільно через брак коштів органів місцевого самоврядування на їх утримання.

Ускладнило процес передачі державного майна в комунальну власність і внесення змін до Закону України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» щодо фінансування видатків, пов'язаних з передачею об'єктів соціальної інфраструктури, що призначені для їх капітального ремонту (по 50 % за рахунок господарських товариств і територіальних громад). При цьому не було враховано те, що власники господарських товариств декілька разів змінювалися і відповідно відмовлялися здійснювати за свій рахунок капітальний ремонт державного майна. Склалася ситуація, коли органи місцевого самоврядування згодні прийняти державне майно за умови проведення капітального ремонту та виготовлення технічної документації, а господарські товариства не бажають витратити кошти на проведення таких робіт.

Водночас через специфічний (аграрний) характер області балансоутримувачі об'єктів соціально-культурного призначення, як правило, перебувають у важкому фінансово-економічному стані, що не дає їм змоги виділяти кошти на своєчасний ремонт та охорону цих об'єктів. Мають місце випадки, коли у зв'язку з масовою міграцією мешканців віддалених селищ об'єкти соціально-культурного призначення не використовуються, не охороняються, руйнуються.

Регіональним відділенням Фонду державного майна України (ФДМУ) по Кіровоградській області (далі – регіональне відділення) у



процесі приватизації цілісних майнових комплексів державних підприємств та підприємств агропромислового комплексу відповідно до Закону України «Про приватизацію майна державних підприємств», Методики оцінки вартості об'єктів приватизації з активів оцінки було вилучено по Кіровоградській області 2 088 об'єктів житлового фонду та 329 об'єктів соціально-побутового та соціально-культурного призначення, які перебували на балансі 146 господарських товариств та колективних сільськогосподарських підприємств (КСП).

Зараз державне майно перебуває на балансі 101 підприємства, з них 13 підприємств мають державну частку у статутному фонді, а саме:

- до 1 % – 8;
- від 1 до 25 % – 2;
- від 25 до 50 % – 1;
- від 50 до 100 % – 2.

На сьогодні прийняті управлінські рішення щодо державного житлового фонду та об'єктів незавершеного будівництва по 949 об'єктах, з них:

передано в комунальну власність 582 об'єкти житлового фонду відповідно до Закону України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності»;

передано у приватну власність громадянам 341 одноповерховий житловий будинок, приватизований згідно із Законом України «Про приватизацію дер-

жавного житлового фонду»;

продано на аукціоні 18 об'єктів незавершеного будівництва.

На балансах господарських товариств, які розташовані в 19 районах області та м. Кіровограді, залишилося 1 139 об'єктів державного житлового фонду.

Щодо 193 об'єктів соціально-культурного та соціально-побутового призначення прийняті управлінські рішення, а саме: передано в комунальну власність – 98 об'єктів; приватизовано – 51; перебувають в оренді – 2; передано в інші органи виконавчої влади (міністерства) – 42 об'єкти.

На балансах підприємств залишилося 136 об'єктів соціально-побутового, з них: автодороги – 32; споруди водопостачання та водовідведення – 28; мости – 5; мережі електропостачання, радіофідери – 13.

Ці об'єкти не можуть бути об'єктами приватизації, оскільки є проблемними, як і об'єкти оренди (через відсутність попиту з боку потенційних орендарів), а органи місцевого самоврядування відмовляються приймати їх у комунальну власність.

Регіональне відділення постійно здійснює перевірки стану утримання, збереження та використання державного майна, яке не увійшло до статутних фондів господарських товариств, але перебуває на їх балансах. У разі виявлення порушень регіональне відділення проводить відповідну роботу щодо їх усунення або від-

шкодування збитків, нанесених державі. Підприємства-балансоутримувачі, які допустили порушення умов утримання, збереження та використання державного майна, на сьогодні відшкодували в добровільному порядку 2 336 грн. за три зруйновані об'єкти.

Регіональним відділенням проводиться претензійно-позовна робота щодо відшкодування збитків, заподіяних державі внаслідок неналежного збереження державного майна підприємствами-балансоутримувачами.

У процесі судового розгляду перебувають справи щодо відшкодування збитків ВАТ «Кіровограднафтопродукт» (АЗС № 8, с. Митрофанівка, АЗС № 9, с. Кірово, АЗС № 9, с. Добрянка) та ЗАТ «Олександрійська меблева фабрика «Інгuleць».

По ВАТ «Капітанівський цукровий завод» та АТЗТ «Кіровоградський меблевий комбінат» судом винесено рішення на користь держави. Готуються матеріали для подання до суду по 33 об'єктах, що перебувають на балансі 13 підприємств.

Особливу увагу в регіональному відділенні приділяють питанню забезпечення передачі в комунальну власність об'єктів соціально-культурного призначення та житлового фонду господарських товариств, які в судовому порядку визнані банкрутами або стосовно яких порушено справу про банкрутство.

Регіональне відділення активно співпрацює з арбітражними керуючими (ліквідаторами) підприємств-банкрутів щодо питання передачі державного майна в комунальну власність відповідно до ст. 26 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом», зокрема по таких об'єктах: ВАТ «Сабліно-Знам'янський цукровий завод», ВАТ «Ульяновський цукровий завод», ВАТ «Новоукраїнський цукровий за-



вод», ВАТ «Капітанівський цукровий завод», ВАТ ім. Гагаріна, ВАТ «ПМК-14». За рішенням суду за активної участі регіонального відділення було передано в комунальну власність державний житловий фонд підприємства-банкрута ВАТ «Агропромтехніка» (Олександрійський район, с. Приютівка).

Мають місце непоодинокі випадки, коли ліквідаційну процедуру завершено, але державне майно, яке перебувало на балансі ліквідованого підприємства, в комунальну власність місцевих органів самоврядування не передається, незважаючи на вимоги ст. 26 вищезазначеного закону. Це відбувається внаслідок відмови місцевих рад приймати державне майно в комунальну власність, хоча арбітражні керуючі (ліквідатори) ведуть роботу в цьому напрямі. У результаті державне майно залишається без балансоутримувачів, ніхто не несе відповідальності за його утримання, збереження та цільове використання.

Відповідно до Закону України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» та Положення про управління державним майном, яке не увійшло до статутних фондів господарських товариств у процесі приватизації, але перебуває на їх балансі регіональне відділення протягом 2001 – 2005 рр. неодноразово зверталось до відкритих акціонерних товариств (ВАТ), закритих акціонерних товариств (ЗАТ) та КСП з проханням вирішити питання термінової передачі державного житлового фонду в комунальну власність. Були надіслані листи-звернення до керівників 136 ВАТ, ЗАТ, КСП та до відповідних сільських, селищних, міських, районних рад.

Процес передачі об'єктів державного житлового фонду в комунальну власність територіаль-

них громад в області відбувається дуже повільно. Відмовилися від прийняття об'єктів державної власності Комінтернівська, Шарівська, Мар'янівська, Добронадіївська сільські ради та Світловодська міська рада, мотивуючи свої дії відсутністю коштів у місцевих бюджетах та комунальних службах.

Протягом тривалого часу гальмується прийняття Долинською міською радою державного майна, яке перебуває на балансах ВАТ «Долинський КХП», ВАТ «Долинський птахокомбінат», ВАТ «Долинська агрофірма ім. Сичова», в комунальну власність м. Долинська.

Не забезпечують виконання законів України і не вирішують питання передачі в комунальну власність органи місцевого самоврядування в Голованівському, Ульяновському, Устинівському, Гайворонському районах.

Зараз у Гайворонському районі на балансах 4 ВАТ перебуває 78 об'єктів житлового фонду. Так, у ВАТ «Промінь» перебувало на балансі 102 об'єкти державної власності. У зв'язку з реформуванням акціонерного товариства майно передано на баланси приватних сільськогосподарських підприємств (ПСП) «Славутич», «Салькове», «Вікторія» та сільськогосподарського акціонерного товариства «Жакчик». Регіональне відділення неодноразово зверталось до вищезазначених правонаступників та

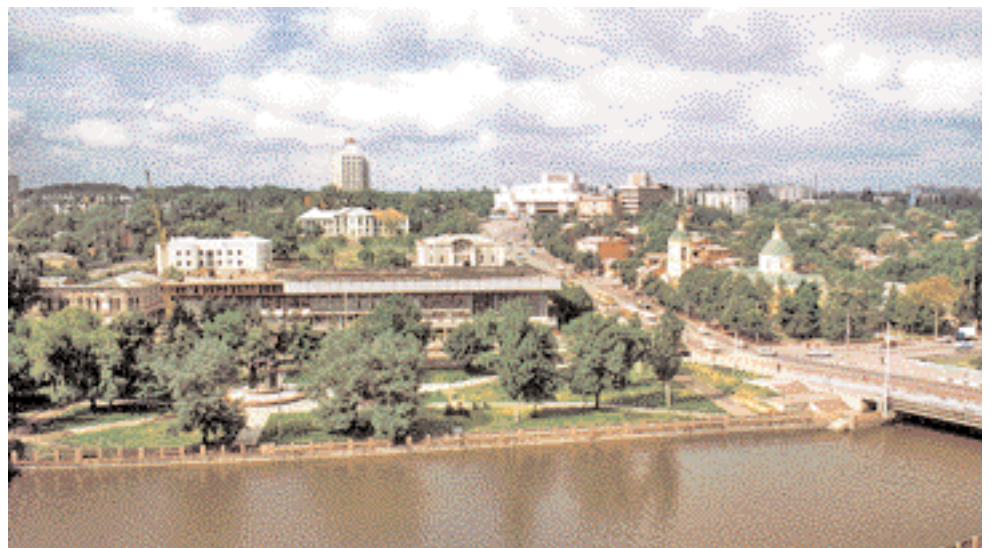
відповідно до Сальківської, Заваллівської селищних рад, а також до Могильненської, Жакчицької сільських рад щодо передачі житла в комунальну власність. Рішення про передачу були прийняті XXVIII сесією Могильненської сільської ради від 14.09.01 та XXI сесією Заваллівської селищної ради від 14.12.01. Отже, зі 102 об'єктів житлового фонду колишнього ВАТ «Промінь» передано в комунальну власність тільки 27 (ПСП «Салькове»).

Повільно вирішується питання передачі в комунальну власність у Бобринецькому, Добровеличківському, Долинському, Знам'янському, Маловисківському, Новоукраїнському, Олександрівському, Олександрійському та Кіровоградському районах.

Основними причинами, через які затримується передача об'єктів житлового фонду в комунальну власність, є надмірні додаткові вимоги до об'єктів передачі та неможливість дійти згоди між сторонами, що передають і приймають майно. Зокрема, така ситуація склалася між Знам'янською міською радою та ВАТ «Знам'янський «Агротехсервіс», щодо встановлення газового опалення в житлових будинках та проведення ремонтно-відновлювальних робіт і фінансування цих робіт.

Аналогічна ситуація й у Кіровоградському районі та м. Кіровограді.

Починаючи з 2001 р. регіональне відділення неодноразово





зверталось до господарських товариств та Кіровоградської міської ради і Аджамської, Вільненської, Оситнязької, Первозванівської сільських рад, на території яких перебувають об'єкти державного житлового фонду, з проханням вирішити питання передачі державного майна в комунальну власність відповідно до Закону України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності». З різних причин (необхідність повного погашення заборгованості за електроенергію; необхідність забезпечення фінансування експлуатації та ремонту будівлі; відсутність коштів на ремонт, відсутність технічної документації; невизначеність територіальної належності об'єктів тощо) протягом майже п'яти років це питання в Кіровоградському районі та м. Кіровограді не вирішується.

Особливе занепокоєння викликає стан об'єктів житлового фонду, який погіршується внаслідок незадовільної фінансово-господарської діяльності господарських товариств та небажання цих товариств виділяти кошти на утримання та збереження державного майна.

Неоднозначна ситуація склалася навколо житлових будинків, які перебувають на балансі ВАТ «Кіровоградський механічний завод» (ВАТ «КМЗ»). Житлові будинки № 35, 36, 37, 38 та 39, розташовані на території селища Кізельгур, унаслідок проведення РУ-2 гірничо-видобувних робіт були визнані аварійними. Згідно з рішенням Кіровоградського міськвиконкому від 02.12.82 № 1187 РУ-2 потрібно було відселити мешканців селища Кізельгур, а будинки прийняти на свій баланс для подальшого використання для виробничих потреб шахти. Натомість РУ-2 будинки на свій баланс не прийняло, але заселило їх своїми працівниками без

погодження з балансоутримувачем і без проведення ремонтно-відновлювальних робіт. Під час приватизації механічного заводу Кіровоградська районна рада народних депутатів листом від 11.04.95 № 14-51/1 внесла пропозицію про розгляд питання щодо законності заселення, експлуатації та утримання п'яти багатоповерхових будинків, експлуатацію яких припинено відповідними службами. Починаючи з моменту перетворення в 1995 р. державного підприємства на ВАТ «КМЗ» балансоутримувач та регіональне відділення здійснюють роботу щодо передачі житла в комунальну власність. Проте всі житлові будинки, які заселені працівниками сторонніх організацій, й досі перебувають на балансі ВАТ «КМЗ», яке несе збитки через утримання житла, мешканці якого не сплачують комунальні платежі. Згідно з листом ВАТ «КМЗ» від 01.08.05 № 138 збитки акціонерного товариства від утримання житла становлять 750 тис. грн.

Останнім часом роботу щодо передачі об'єктів державного житлового фонду в комунальну власність зведено фактично до листування, а стан утримання, використання та збереження об'єктів тільки погіршується. На балансах підприємств Кіровоградського району та м. Кіровограда залишилося 69 об'єктів державного житлового фонду.

У результаті перевірок збереження та використання державного житлового фонду виявлено 9 господарських товариств, які припинили свою діяльність, не звітують перед органами статистики, перебувають на обліку в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України, а об'єкти житлового фонду залишаються без балансоутримувача.

Ураховуючи ситуацію, що склалася навколо передачі об'єктів соціально-культурного житлового фонду в комунальну

власність, у грудні 2005 р. у Кіровоградській обласній державній адміністрації було проведено колегію, на яку були запрошені голови райдержадміністрацій та голови міськвиконкомів. За рішенням колегії було видано розпорядження № 878-р «Про передачу об'єктів державного житлового фонду та об'єктів соціально-культурного призначення в комунальну власність», відповідно до якого головам райдержадміністрацій доручено прискорити процес приймання в комунальну власність об'єктів соціально-культурного і соціально-побутового призначення та житлового фонду в строк до 01.01.07.

На виконання розпорядження Кіровоградської обласної державної адміністрації регіональне відділення започаткувало проведення спільних засідань райдержадміністрацій та представників регіонального відділення, керівників підприємств-балансоутримувачів державного майна та голів відповідних місцевих органів самоврядування. На початку 2006 р. проведено вїзне засідання у Гайворонській райдержадміністрації щодо питання передачі державного майна, яке перебуває на балансі ВАТ «Промінь» в комунальну власність.

Також регіональне відділення затвердило графік перевірки утримання, збереження та передачі об'єктів в комунальну власність на 2006 р.

Для прискорення передачі державного житлового фонду та об'єктів соціальної інфраструктури в комунальну власність необхідно врегулювати це питання на законодавчому рівні, зокрема зобов'язати органи місцевого самоврядування прийняти у власність державне майно, що перебуває на балансах неплатоспроможних підприємств та підприємств-банкрутів.