

**ЗВІТ**  
**про результати контролю за виконанням умов договорів**  
**купівлі-продажу об'єктів приватизації, здійсненого протягом**  
**другого кварталу 2013 року**

Згідно з вимогами статей 7 та 27 Закону України “Про приватизацію державного майна” щодо контролю державними органами приватизації (далі – орган приватизації) за виконанням умов договорів купівлі-продажу державного майна, постанови Кабінету Міністрів України від 31.05.2012 № 487 “Про затвердження Порядку здійснення контролю за виконанням зобов'язань, визначених умовами договорів купівлі-продажу об'єктів, приватизація яких проводиться на підставі рішень Кабінету Міністрів України”, відповідно до Порядку здійснення державними органами приватизації контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, затвердженого наказом Фонду державного майна України (далі – Фонд) від 10.05.2012 № 631, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 24.05.2012 за № 815/21127, протягом другого кварталу 2013 року проведено перевірки виконання покупцями державного майна умов укладених договорів. Здійснений контроль показав таке.

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

На обліку органів приватизації перебувають 12574 договори купівлі-продажу державного майна, в тому числі:

- пакетів акцій акціонерних товариств – 1109;
- об'єктів малої приватизації – 8452;
- об'єктів незавершеного будівництва – 3013.

Із загальної кількості зазначених договорів у другому кварталі 2013 року підлягало перевірці виконання умов 294 договори.

За зазначений період фактично перевірено 300 договорів.

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

За результатами цієї роботи можна зробити такі загальні висновки.

Поряд із зазначеним, невиконання тих чи інших умов встановлено у 32 випадках, що становить 10,6 відсотка загальної кількості перевірених договорів. Вагома частина такого невиконання зафіксована у Луганській (3,0 відсотка загальної кількості договорів) та Донецькій (по 1,6 відсотка) областях і

воно стосується порушення термінів добудови об'єктів, демонтажу, а також недотримання термінів здачі земельної ділянки місцевим органам влади після розбирання.

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

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

З усіх договорів, які знаходяться на обліку органів приватизації, найбільша кількість порушень фіксується за договорами купівлі-продажу **об'єктів незавершеного будівництва**. Із 3013 договорів цієї групи невиконання умов встановлено за 194 договорами (6,4 відсотків загальної кількості договорів цієї групи). Неналежне виконання умов зафіксовано за 9 договорами (0,3 відсотка). Термін виконання умов не закінчився за 396 договорами (13,1 відсотка). У повному обсязі виконано умови 2414 договорів (80,1 відсотка).

Найбільша кількість договорів з тих, що обліковуються, відноситься до **об'єктів малої приватизації**. Із їх загальної кількості – 8452 договори - умови у повному обсязі виконано за 7856 договорами (92,9 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 519 договорами (6,1 відсотка).

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

На обліку органів приватизації перебуває 1109 договорів купівлі-продажу пакетів акцій відкритих акціонерних товариств. Повне і своєчасне виконання умов відмічене за 994 договорами (89,6 відсотка загальної кількості). Неналежне виконання умов, тобто відставання від передбачених договорами термінів, допущено покупцями за 8 договорами (0,7 відсотка). Невиконання умов зафіксовано за 26 договорами (2,3 відсотка). За 81 договором (7,3 відсотка) термін виконання умов не настав.

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

Значна кількість порушень умов договорів фіксується за договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва і стосується порушень **термінів добудови та розбирання об'єктів**. Протягом другого кварталу невиконання умови щодо **добудови об'єкту** встановлено за 7 договорами (2,3 відсотка перевірених). Найбільшу кількість таких випадків зафіксовано регіональним відділенням Фонду по Луганській області.

Порушення умови в частині **розбирання будівель і споруд** протягом певного часу встановлено за 2 договорами (0,6 відсотка перевірених). Такі випадки встановлені регіональним відділенням по Луганській області. Основною причиною такого невиконання власниками цих умов договорів є

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

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

Факти порушення **розрахунків за придбані об'єкти приватизації** органами приватизації встановлено за 3 договорами (1,0 відсоток перевірених). Такі випадки встановлено регіональними відділеннями по Вінницькій та Закарпатській областях.

Недотримання **термінів здачі земельної ділянки місцевим органам влади після розбирання** придбаних покупцями об'єктів приватизації зафіксовано за 7 договорами (2,3 відсотка перевірених договорів) – регіональними відділеннями Фонду по Луганській, Донецькій та Харківській областях. Невиконання власниками договірних зобов'язань обумовлено причинами фінансового характеру, а також не оформленням правовстановлюючих документів на земельну ділянку, на якій розташовано об'єкт приватизації.

Недотримання термінів **державної реєстрації нової форми власності** придбаних покупцями об'єктів приватизації виявлено за 2 договорами (0,6 відсотка перевірених договорів) - регіональним відділенням Фонду по Одеській області. Зазначена умова покупцем не була виконана своєчасно внаслідок передачі в цей період функцій з реєстрації об'єктів від МБТІ до реєстраційної служби при Управлінні юстиції.

Регіональними відділеннями встановлені порушення умов договорів в частині **утримання об'єкта приватизації та прилеглої території в належному санітарно-технічному стані** за 5 договорами (1,6 відсотка перевірених). Такі випадки зафіксовані по Донецькій, Тернопільській та Луганській областях. Причиною невиконання зазначеної умови договорів купівлі-продажу є недобросовісність покупців об'єктів приватизації.

Порушення умов договорів в частині **зобов'язання щодо створення робочих місць** в ході перевірки органами приватизації встановлено за 3 договорами (1,0 відсоток перевірених) укладеними регіональними відділеннями по Донецькій та Львівській областях. Причинами невиконання є фінансові труднощі покупців.

Результати перевірки стану виконання покупцями зобов'язань щодо **збереження існуючої на момент приватизації кількості робочих місць та створення нових** такі. На контролі органів приватизації перебувають 181 договір, що містять умову щодо **збереження кількості робочих місць**, які існували на об'єктах на момент їх приватизації, та 223 договори – щодо **створення нових**.

Результати перевірки засвідчили, що існуюча на момент приватизації кількість робочих місць на підприємствах, стосовно яких укладено договори з умовою **збереження робочих місць**, становила 3653 одиниці. На сьогодні їх кількість становить 3879 одиниць. Тобто власниками у післяприватизаційний

період збережено кількість робочих місць, яка існувала на момент приватизації, та додатково створено 226 нових робочих місць.

Наприклад, у Донецькій області за договором купівлі-продажу єдиного майнового комплексу ДП «Підприємство по виробництву вибухозахисних та в'язучих матеріалів» однією з умов є збереження 77 робочих місць та створення 10 нових робочих місць протягом трьох років. В результаті перевірки встановлено, що скорочення робочих місць не проводилось, на час перевірки кількість робочих місць становить 97 одиниць.

На виконання зобов'язання **щодо створення нових робочих місць**, передбаченого зазначеними договорами, власниками об'єктів у звітний період створено 204 робочих місця.

Наприклад, за договором купівлі-продажу цілісного майнового комплексу комунального підприємства «Готель «Київ» (покупець ТОВ «Проект-2012») повинно зберігати та раціонально використовуватися існуючі робочі місця у кількості 41 одиниці, крім того протягом двох років після введення в експлуатацію оновленого готелю створити 15 нових робочих місць. На момент перевірки встановлено, що на об'єкті приватизації існує 79 робочих місць.

Також слід відзначити **створення нових робочих місць за договорами, умовами яких збереження або створення нових робочих місць не передбачено**. За звітний період із загальної кількості перевірених договорів такі приклади є на 7 об'єктах приватизації, де було створено 18 нових робочих місць. Наприклад, у Житомирській області за договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва (покупець ТОВ «Брусилів Продукт») додатково створено 8 нових 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 аспектах наслідків реалізації приватизаційних завдань у регіонах.

Результати перевірок стану виконання **інвестиційних зобов'язань та інших зобов'язань, виражених у грошовій формі**, засвідчили, що такі зобов'язання містять 880 договорів купівлі-продажу пакетів акцій, 389 договорів купівлі-продажу об'єктів малої приватизації і 88 договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва.

Загалом цими договорами передбачено інвестування підприємств (у 1995-2018 роках) на загальну суму 12 602,308 млн грн, 2 237,3 млн дол. США та 19,26 млн євро. В тому числі, станом на 01.07.2013 – 9540,39 млн грн, 1501,12 млн дол. США, 19,26 млн євро. Фактично на 01.07.2013 українські підприємства отримали 11622,085 млн грн, 1824,00 млн дол. США та 72 млн євро, що в перерахунку на національну валюту становить 22 951,762 млн грн.

За окремими групами договорів ці цифри розподіляються так.

За договорами купівлі-продажу пакетів акцій акціонерних товариств передбачено надходження до акціонерних товариств у період з 1995 року до 2018 року коштів на загальну суму 10997,285 млн грн, 1938,99 млн дол. США та 19,26 млн євро. Станом на 01.07.2013 за умовами договорів купівлі –

продажу пакетів акцій передбачено надходження 8654,73 млн грн, 1458,46 млн дол. США та 19,26 млн євро.

Фактично з 1995 року підприємства вже отримали інвестиції за всіма договорами купівлі-продажу пакетів акцій у розмірі 10389,53 млн грн, 1800,49 млн дол. США та 72,00 млн євро.

За договорами купівлі-продажу **об'єктів незавершеного будівництва** заплановано надходження інвестицій у період з 1995 по 2018 роки у розмірі 1203,96 млн грн і 10 тис. дол. США, а станом на 01.07.2013 – 725,46 млн грн, 10 тис. дол. США. Фактично станом на 01.07.2013 внесено 866,14 млн грн і 27,756 тис. дол. США.

За договорами купівлі-продажу **об'єктів малої приватизації** передбачено до 2018 року внесення інвестицій на загальну суму 401,06 млн грн. і 298,29 млн дол. США, а станом на 01.07.2013 – 160,20 млн грн та 42650,0 тис. дол. США. Фактично станом на 01.07.2013 надійшло 366,41 млн грн і 23477,314 тис. дол. США.

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

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

Загальна сума штрафів, пені та неустойок, яка була нарахована (за наростаючим підсумком) за рішеннями судів за попередні роки - 30,93 млн грн. та 119,3 тис. дол. США. Загальна сума штрафів, пені та неустойок, яка була сплачена - 19,36 млн грн та 106,4 тис. дол. США.

За другий квартал нараховано за рішеннями судів штрафних санкцій на суму 81,834 тис. грн. За цими рішеннями органами приватизації розпочата робота по стягненню штрафних санкцій. За рішеннями, що набрали законної сили у попередні періоди, у другому кварталі стягнуто штрафних санкцій на суму 29,316 тис. грн.

У попередньому кварталі нараховано за рішеннями судів штрафних санкцій на суму 261,24 тис. грн. Фактично сплачено у попередньому кварталі 87,003 тис. грн.

У другому кварталі 2013 року сума штрафних санкцій сплачених до Державного бюджету становить – 29,316 тис. грн.

Різниця між сумами нарахованих та сплачених штрафів на початок третього кварталу 2013 року становить 11,565 млн грн.

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

Станом на 01.07.2013 у власність держави повернуто 307 (за накопичувальним підсумком) об'єктів приватизації (з яких 83 – пакети акцій, 53 – єдині майнові комплекси і 171 – об'єкти незавершеного будівництва).

За 128 договорами триває претензійно-позовна робота щодо їх розірвання (визнання недійсними) і повернення відчужених об'єктів у державну власність (з них 16 – пакети акцій, 11 – єдині майнові комплекси та 101 – об'єкти незавершеного будівництва).

З числа повернутих у державну власність об'єктів приватизації повторно продано 163 об'єкти, зокрема:

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

У звітному кварталі до державної власності повернуто чотири об'єкта незавершеного будівництва.

Загальна сума коштів, отриманих від продажу повернутих державі об'єктів за рішеннями судів, за накопичувальним підсумком становить 98,64 млн грн. При першому продажу цих об'єктів приватизації було отримано 49,8 млн.грн.

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

Перевірками фіксуються конкретні приклади поліпшення виробничого та фінансового стану приватизованих підприємств внаслідок успішної реалізації власниками взятих зобов'язань.

На контролі органів приватизації перебувають договори купівлі-продажу пакетів акцій товариств по газопостачанню та газифікації. Умовами зазначених договорів передбачено зобов'язання щодо сплати дивідендів до державного бюджету. За підсумками 2012 року сума сплачених дивідендів по зазначеним договорам купівлі-продажу склала 7 006,23 тис. грн.

Крім вже наведених прикладів, також:

### **- у Донецькій області:**

за договором купівлі-продажу дитячого оздоровчого центру «Лесной» створено та функціонує готельно-рекреаційний комплекс «Форест Парк», який надає послуги з відпочинку та оздоровлення населення. За останній рік на базі комплексу відпочило (отримало послуги з тимчасового проживання) 3376 осіб та оздоровилося (отримало послуги медичного центру) 998 осіб. Штатна чисельність працівників ТОВ «Форест Парк Готель» збільшилась з 89 одиниць до 126, тобто додатково створено 37 нових робочих місць;

### **- у Миколаївській області:**

регіональним відділенням контролюється договір купівлі-продажу ВАТ «УкрНДІТСМ». Покупцем (фізичною особою) внесено інвестицій на суму 167,0 тис. грн. За підсумками 2012 року товариство отримало в 1,3 рази більший

прибуток від реалізації продукції та чистий дохід за 2012 рік у порівнянні з 2011 роком. Заробітна плата працівникам виплачується своєчасно з урахуванням інфляційних процесів. Значну увагу керівництво приділяє поліпшенню соціально-побутових умов працівників;

**- у Рівненській області:**

за двома договорами купівлі-продажу нежитлового приміщення побутокмбінату у колишній їдальні забезпечено відновлення занедбаного приміщення у центрі села. Покупцями (фізичні особи) здійснено капітальний ремонт приміщення, встановлені пластикові вікна, комунікації водопостачання та водовідведення. Створено 2 нових робочих місця. Таким чином населений пункт отримав додатково магазин з продажу товарів продовольчої та господарської груп.

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

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

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

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

Також, Управлінням з питань договірної менеджменту відповідно до доручення Голови Фонду державного майна України від 18.02.2013 № К/4 було проведено вибіркового аналізу матеріалів перевірок виконання умов договорів купівлі-продажу, проведених регіональними відділеннями.

Кращим в частині організації та здійснення контролю за виконанням покупцями умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації є регіональні відділення по Тернопільській, Хмельницькій, Чернівецькій, Дніпропетровській, Миколаївській областях та РВ ФДМУ в АР Крим та м. Севастополь.

Однак здійснений аналіз наданих матеріалів також засвідчив, що в деяких регіональних відділеннях не дотримуються вимог нормативно-правових актів щодо здійснення контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу, а саме наказу Фонду державного майна України від 10.05.2012 № 631 «Про затвердження Порядку контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації державними органами приватизації», зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 24.05.2012 за № 815/21127.

Мова йде про регіональне відділення по Київській області. З наданих матеріалів (які були надані не в повному обсязі) по одному з договорів купівлі-продажу, а також відповіді регіонального відділення на надісланий Управлінням запит, можна зробити висновок, що перевірки здійснюються в порушення пункту 1.8 наказу Фонду від 10.05.2012 № 631. Також регіональне

відділення із запланованих на квартал перевірок виконання умов договорів купівлі-продажу здійснює контроль лише частини договорів. Решта договорів перевіряється вже в наступному кварталі.

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

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

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

**Начальник Управління**

**Ю. Нікітін**