

ЗАТВЕРДЖЕНО  
Наказ Фонду державного  
майна України  
від “18” 01 2013 р. № 67

**ЗВІТ**  
**про результати контролю за виконанням умов договорів**  
**купівлі-продажу об’єктів приватизації, здійсненого протягом**  
**2012 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 2012 року проведено перевірки виконання покупцями державного майна умов укладених договорів. Здійснений контроль показав таке.

**1. Загальні дані про результати контролю, здійсненого протягом**  
**2012 року**

На обліку органів приватизації знаходиться 12502 договори купівлі-продажу державного майна, у тому числі:

- пакетів акцій акціонерних товариств – 1107;
- об’єктів малої приватизації – 8378;
- об’єктів незавершеного будівництва – 3017.

Із загальної кількості зазначених договорів у 2012 році підлягало перевірці виконання умов 1385 договорів.

За вказаний період фактична ж кількість перевірених договорів склала 1424.

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

За результатами цієї роботи можна зробити такі загальні висновки.

Поряд із зазначеним, невиконання тих чи інших умов встановлено у 179 випадках, що становить 12,6 відсотка загальної кількості перевірених договорів. Вагома частина такого невиконання зафіксована у Луганській (5,1 відсотка загальної кількості договорів), Харківській та Херсонській (по 1,2 відсотка) областях і воно стосується порушення термінів добудови об’єктів, демонтажу, сплати за об’єкт, а також переоформлення права забудовника на об’єкт.

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

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

З усіх договорів, які знаходяться на обліку органів приватизації, найбільша кількість порушень фіксується за договорами купівлі-продажу **об'єктів незавершеного будівництва**. Із 3017 договорів цієї групи невиконання умов встановлено за 191 договором (6,3 відсотків загальної кількості договорів цієї групи). Неналежне виконання умов зафіксовано за 16 договорами (0,5 відсотка). Термін виконання умов не закінчився за 416 договорами (13,8 відсотка). У повному обсязі виконано умови 2394 договорів (79,4 відсотка).

Найбільша кількість договорів з тих, що обліковуються, відноситься до **об'єктів малої приватизації**. Із їх загальної кількості – 8378 договорів - умови у повному обсязі виконано за 7751 договором (92,5 відсотка загальної кількості). Невиконання умов виявлене за 51 договором (0,6 відсотка). Неналежне виконання умов (з порушенням термінів) має місце за 25 договорами (0,3 відсотка). Строк виконання умов не закінчився за 551 договором (6,6 відсотка).

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

На обліку органів приватизації перебуває 1107 договорів купівлі-продажу пакетів акцій відкритих акціонерних товариств. Повне і своєчасне виконання умов відмічене за 982 договорами (88,7 відсотка загальної кількості). Неналежне виконання умов, тобто відставання від передбачених договорами термінів, допущено покупцями за 10 договорами (0,9 відсотка). Невиконання умов зафіксовано за 29 договорами (2,6 відсотка). За 86 договорами (7,8 відсотка) термін виконання умов не настав.

Серед зазначених договорів купівлі-продажу пакетів акцій 131 договір стосується підприємств, що мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави. З них на обліку у центральному апараті Фонду знаходиться 106 договори, у регіональних відділеннях – 25.

Стан їх виконання є таким:

- за 119 договорами (90,8 відсотка загальної кількості) умови виконано у повному обсязі;
- за 9 договорами (6,9 відсотка) зобов'язання знаходяться в стадії виконання;
- за 1 договором (0,8 відсотка) зафіксовано невиконання умов;
- за 2 договорами (1,5 відсотка) рішенням суду договори було розірвано.

На сьогодні органами приватизації здійснюються заходи щодо забезпечення безумовного їх виконання, а у разі недосягнення позитивних результатів вживаються заходи із розірвання договорів та повернення пакета 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 добудови та розбирання об'єктів**. Протягом року невиконання умови щодо добудови об'єкту встановлено за 78 договорами (5,5 відсотка перевірених). Найбільшу кількість таких випадків зафіксовано Регіональними відділенням Фонду по Луганській, Житомирській, Херсонській областях та РВ АРК та м. Севастополь.

Порушення умови в частині розбирання будівель і споруд протягом певного часу встановлено за 28 договорами (1,9 відсотка перевірених). Такі випадки встановлені регіональними відділеннями по Луганській, Кіровоградській та Харківській областях. 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 6 договорами (0,4 відсотка перевірених). Такі випадки встановлено регіональним відділенням по Закарпатській, Луганській, Рівненській та Херсонській областях.

Порушення виконання умов договорів в частині **переоформлення права забудовника** органами приватизації встановлено за 12 договорами (0,8 відсотка перевірених). Такі випадки встановлено регіональним відділенням по Херсонській області (7 договорів), Житомирській (4 договори) та Сумській (1 договір) областях. Однією з причин такого порушення власниками приватизованих об'єктів є зволікання органів місцевого самоврядування з переоформленням документів.

Недотримання **термінів здачі земельної ділянки місцевим органам влади після розбирання** придбаних покупцями об'єктів приватизації зафіксовано за 18 договорами (1,3 відсотка перевірених договорів) – Регіональними відділеннями ФДМУ по Луганській, Харківській, Дніпропетровській та Житомирській областях.

Недотримання термінів **державної реєстрації нової форми власності** придбаних покупцями об'єктів приватизації виявлено за 2 договорами (0,1 відсоток перевірених договорів) - Регіональним відділенням ФДМУ по Херсонській області.

Також зафіксовано порушення в частині **збереження профілю діяльності** за 3 договорами (0,2 відсотка перевірених договорів). Таке невиконання встановлено у Житомирській, Запорізькій та Херсонській областях.

Регіональними відділеннями встановлені порушення умов договорів в частині **виконання вимог екологічної безпеки та заходів з охорони навколишнього середовища** за 14 договорами (0,9 відсотка перевірених). Такі випадки зафіксовані по Житомирській (4 договори), Херсонській, Одеській та Київській (по 2 договори), Дніпропетровській, Запорізькій, Харківській та Тернопільській (по 1 договору) областях.

Порушення умов договорів в частині **зобов'язання щодо створення робочих місць** в ході перевірки органами приватизації встановлено за 6 договорами (0,4 відсотка перевірених) – Регіональними відділеннями по Луганській (3 договори), Київській (2 договори) та Донецькій (1 договір) областях. Причиною невиконання зазначеної умови, наприклад у Луганській області є те, що на підприємстві незавантажено вже існуючі робочі місця, отже немає необхідності створювати нові.

Також почастишали випадки **ненадання власниками об'єктів приватизації підтверджуючих документів щодо виконання умов договорів купівлі-продажу**. Такі випадки встановлені за 18 договорами (1,3 відсотка перевірених договорів) Регіональними відділеннями по Дніпропетровській (4 договори), Харківській (6 договорів), Херсонській (3 договори), Одеській та Луганській (по 2 договори) областях. Однією з причин є відсутність з'язку з покупцем або проводиться розшук покупця.

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 180 договорів, що містять умову щодо **збереження кількості робочих місць**, які існували на об'єктах на момент їх приватизації, та 226 договорів – щодо **створення нових**.

Результати перевірки показали, що існуюча на момент приватизації кількість робочих місць на підприємствах, стосовно яких укладено договори з умовою **збереження робочих місць**, становила 5250 одиниць. На сьогодні їх кількість становить 5777 одиниць, тобто власниками у післяприватизаційний період ця умова договорів виконана і додатково створено 527 нових робочих місць.

Наприклад, за договором купівлі-продажу єдиного майнового комплексу «ДП «СРБУ Ошадбанку України» у м. Києві однією з умов є збереження 7 робочих місць. В результаті перевірки встановлено, що скорочення робочих місць не проводилось, на час перевірки кількість робочих місць становить 42 одиниці.

Також, у Львівській області за договором купівлі-продажу цілісного майнового комплексу структурного підрозділу – цеху по розливу мінеральної та солодкої води Струтинського державного спиртового заводу передбачено збереження робочих місць в кількості 87 одиниць. В результаті перевірки встановлено, що скорочення робочих місць не проводилось, на час перевірки кількість робочих місць становить 96 одиниць.

На виконання зобов'язання **щодо створення нових робочих місць**, яке передбачено зазначеними договорами, власниками цих об'єктів у звітний період створено 97 робочих місць.

Наприклад, за договором купівлі-продажу пакета акцій ВАТ “Точприлад” створено 74 нових робочих місця.

Також, у Донецькій області за договором купівлі-продажу пакета акцій ВАТ «Макіївського коксохімічного заводу» створено 16 робочих місць.

Слід відзначити також створення нових робочих місць за договорами, в яких умови щодо збереження або створення нових робочих місць не передбачені. Із загальної кількості перевірених такі приклади є на 30 об'єктах приватизації, де було створено 789 нових робочих місць. Наприклад, у м. Севастополь за договором купівлі-продажу ОНБ – промбаза комбінату залізобетонних виробів покупцем (ТОВ “Трей”) додатково створено 410 нових робочих місць. Також, за договором купівлі-продажу єдиного майнового комплексу стадіона «Чайка» покупцем (ТОВ ПФК «Севастополь») на дату перевірки створено 44 робочих місця.

У Запорізькій області за договором купівлі-продажу бази відпочинку після добудови покупцем ТОВ «Будінжинірінг Компані» створено 38 нових робочих місць. А за договором купівлі-продажу об'єкту незавершеного будівництва корпусу № 208-їдальні покупцем (ПАТ «Мотор Січ») змінено профіль об'єкта приватизації на цех з виробництва побутових сепараторів та створено 80 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 876 договорів купівлі-продажу пакетів акцій, 386 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 11 625,97 млн грн, 2 237,3 млн дол. США та 19,26 млн євро. Зокрема, станом на 01.01.2013 – 9516,87 млн грн, 1504,12 млн дол. США, 19,26 млн євро. Фактично станом на 01.01.2013 українські підприємства отримали 10816,26 млн грн, 1806,39 млн дол. США та 72 млн євро, що у перерахунку на національну валюту становить 22 005,148 млн грн.

За окремими групами договорів ці цифри розподіляються так.

Договорами купівлі-продажу пакетів акцій акціонерних товариств передбачено надходження до них у період з 1995 року до 2018 року коштів на загальну суму 10035,056 млн грн, 1938,99 млн дол. США та 19,26 млн євро. Зокрема, стратегічно важливі для економіки та безпеки держави підприємства протягом вказаного періоду мають отримати 5010,93 млн грн, 1352,00 млн дол. США. ( без урахування інвестицій за договорами купівлі – продажу які розірвано за рішенням суду. За цими договорами передбачено надходження інвестицій на суму 2,697 млн грн. та 200,0 млн дол. США. Фактично станом на 01.01.2013 внесено 166,679 млн дол. США). Станом на 01.01.2013 за умовами договорів купівлі – продажу пакетів акцій передбачено надходження 8642,46 млн грн, 1461,46 млн дол. США та 19,26 млн євро.

Фактично у період з 1995 року підприємств вже отримали інвестиції:

- за всіма договорами купівлі-продажу пакетів акцій у розмірі 9599,20 млн грн, 1782,88 млн дол. США та 72,00 млн євро;

- у тому числі за договорами купівлі-продажу пакетів акцій стратегічно важливих для економіки і безпеки держави підприємств – 5225,41 млн грн, 1166,02 млн дол. США. За умовами зазначених договорів у цей період повинно бути внесено 4823,76 млн грн, 898 млн дол. США.

Договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва заплановано надходження інвестицій у період з 1995 по 2018 рік – 1203,96 млн грн і 10 тис. дол. США, а станом на 01.01.2013 – 723,15 млн грн, 10 тис. дол. США. Фактично станом на 01.01.2013 внесено 860,86 млн грн і 27,756 тис. дол. США.

Договорами купівлі-продажу об'єктів малої приватизації передбачено у період до 2018 року внесення інвестицій на загальну суму 389,46 млн грн. і 298,29 млн дол. США, а станом на 01.01.2013 – 151,25 млн грн та 42650,0 тис. дол. США. Фактично станом на 01.01.2013 надійшло 356,19 млн грн і 23477,314 тис. дол. США.

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

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

Загальна сума штрафів, пені та неустойок, яка була нарахована (за наростаючим підсумком) за рішеннями судів за попередні роки - 30,59 млн грн. та 119,3 тис. дол. США. Загальна сума штрафів, пені та неустойок, яка була сплачена - 19,25 млн грн та 106,4 тис. дол. США.

За четвертий квартал нараховано за рішеннями судів штрафних санкцій на суму 5,27 тис. грн, фактично сплачено 409,50 тис. грн.

У попередньому кварталі за рішеннями судів штрафні санкції не нараховувались. Фактично сплачено у попередньому кварталі 172,20 тис. грн.

У 2012 році сума штрафних санкцій сплачених до Державного бюджету становить – 747,81 тис. грн.

Різниця між сумами нарахованих та сплачених штрафів на початок першого кварталу 2013 року становить 11,339 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 01.01.2013 у власність держави повернуто 303 (за накопичувальним підсумком) об'єкти приватизації (з яких 83 – пакети акцій, 53 – єдині майнові комплекси і 167 – об'єкти незавершеного будівництва).

За 138 договорами продовжується претензійно-позовна робота щодо їх розірвання (визнання недійсними) і повернення відчужених за ними об'єктів у державну власність (з них 21 – пакети акцій, 14 – єдині майнові комплекси та 103 – об'єкти незавершеного будівництва).

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

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

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

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

Перевірками фіксуються конкретні приклади поліпшення виробничого та фінансового стану приватизованих підприємств внаслідок успішної реалізації власниками взятих зобов'язань. Крім уже наведених, це:

### **- у Житомирській області:**

за договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва – «Новоград-Волинський хлібзавод» покупцем завершено будівництво першої черги об'єкта: повністю збудований та обшитий фасадними панелями адміністративний корпус та виробничий корпус, територія повністю огорожена, встановлено двоє воріт, завершено облаштування зовнішнього освітлення, збудовано будівлю прохідної, проведено підключення до міської мережі газопостачання. По завершенню монтажу першої черги обладнання планується розпочати роботу лінії виробництва зефіру та пастіли у кількості 150 тон на місяць. Планується забезпечити працівниками 40 робочих місць виробничого та адміністративного персоналу. На даний час на підприємстві працює 9 працівників ;

### **- у Рівненській області:**

на контролі регіонального відділення є договір купівлі-продажу пакета акцій ВАТ «Рівнесільмаш». Між покупцем (ТзОВ «Морган Феніче») та Рівненською ОДА підписано угоду про перетворення майнового комплексу ВАТ «Рівнесільмаш» на технопарк «Rivne Industrial Holdings» та про спільний пошук інвесторів для запуску проектів в індустріальному комплексі.

Товариство вже презентувало власний інвестиційний проект – на базі незадіяного виробничого корпусу створили сучасну меблеву фабрику з виготовлення м'яких меблів. Головними акціонерами підприємства інвестовано у виробництво меблів 10,5 мільйонів євро. На підприємстві встановили котли, які працюють на альтернативному паливі та відходах виробництва. Є два цехи – швейний та складальний, де працює 120 працівників.

За задумом засновників, у рамках першого етапу реалізації інвестиційного проекту з виготовлення м'яких меблів до 2015 року кількість працівників планують збільшити до тисячі та виготовляти 200 тисяч диванів на рік, які експортуватимуть в Росію та країни Західної Європи.

Разом з тим, головний акціонер не відмовився від випуску конкурентоспроможної сільськогосподарської техніки. Щороку перелік продукції, яка виготовляється, поповнюється 1-2 новим найменуванням. Наприклад, нещодавно запустили виробництво 8-тонних причепів, найближчим часом планують освоїти виробництво 12-тонних. Все це є розробками власного конструкторського бюро. В асортименті заводу основною продукцією залишаються універсальні тракторні причепи та автомобільні напівпричепи для перевезення сипучих матеріалів. Техніка «Рівнесільмаша» користується попитом не тільки у вітчизняного сільгоспвиробника, але і в Росії, Білорусії, Литві та ін.;

**- у Вінницькій області:**

за договором купівлі-продажу нежитлових приміщень виробничого корпусу покупцем (ТОВ «НВП «Гамма») після проведеного капітального ремонту було відкрито гіпермаркет «Грош» та працевлаштовано понад 200 осіб.

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

Протягом 2012 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. Кращим в частині організації та здійснення контролю, звітності, відпрацювання пропозицій щодо його подальшого нормативного та методологічного забезпечення є Регіональні відділення ФДМУ по Волинській, Херсонській областях та РВ ФДМУ в АРК та м. Севастополь.

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

З цією метою, керуючись рішенням колегії ФДМУ забезпечувався контроль та постійний моніторинг стану виконання умов договорів купівлі-продажу стратегічно важливих для економіки та безпеки держави об'єктів шляхом щоквартального проведення перевірок виконання умов зазначених договорів купівлі-продажу. При проведенні контролю за виконанням інвестиційних та соціальних зобов'язань залучались представники профспілкових організацій.

В зв'язку із закінченням фінансування німецькою стороною проекту між Фондом державного майна України та Німецьким Товариством технічного співробітництва у квітні 2012 року було проведено останній семінар з питань приватизації.

Як засвідчила практика, проведення семінарів надавало можливість фахівцям органів приватизації підвищувати свою кваліфікацію, обговорювати проблемні питання, пов'язані із забезпеченням системного моніторингу договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, знаходити шляхи розв'язання деяких з них.

Як альтернативу виїзним семінарам Управління з питань договірної менеджменту запропонувало регіональним відділенням Фонду проводити щокварталу відео-конференції з проблемних питань. Перша така відео-конференція була проведена 14 грудня 2012 року.

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

**Начальник Управління**

**Ю. Нікітін**