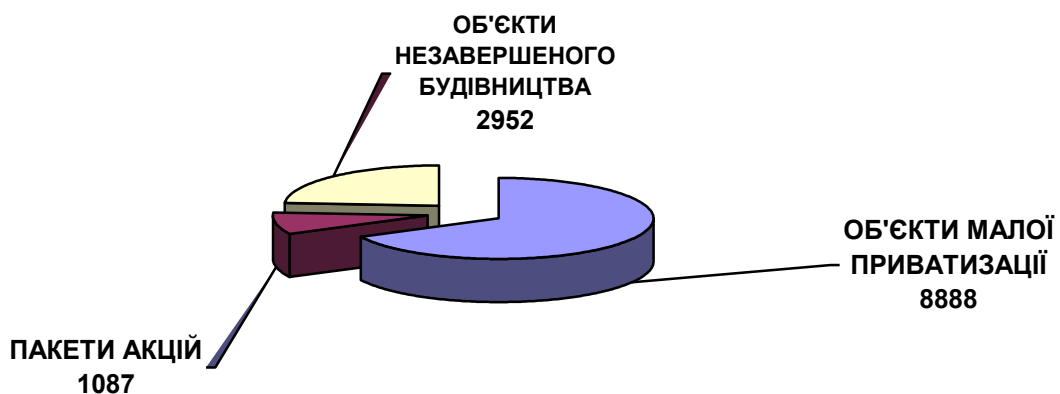


ЗВІТ
про результати контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, здійсненого державними органами приватизації протягом другого кварталу 2019 року

Згідно з вимогами статей 7 та 27 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» щодо контролю державними органами приватизації (далі – орган приватизації) за виконанням умов договорів купівлі-продажу державного майна, відповідно до Порядку здійснення контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації органами приватизації, затвердженого наказом Фонду від 18 жовтня 2018 року № 1237, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 27 листопада 2018 року за № 1349/32801, протягом другого кварталу 2019 року проведено перевірки виконання покупцями державного майна умов укладених договорів. За результатами здійсненого контролю отримано такі дані.

1. Загальні дані про результати контролю, здійсненого протягом другого кварталу 2019 року

Станом на 01.07.2019 загальна кількість договорів купівлі-продажу державного майна, які перебувають на обліку органів приватизації, становить **12 927** договорів купівлі-продажу (далі – договір), у тому числі:



Станом на 01.07.2019 на контролі органів приватизації перебуває **765** договорів, станом на 01.07.2018 перебувало **662** договори (з урахуванням договорів, по яким ведеться претензійно-позовна робота щодо їх розірвання та повернення проданих за ними об'єктів у державну власність).

Протягом звітної періоду кількість договорів купівлі-продажу, взятих на контроль, становить **88** договорів, кількість знятих з контролю договорів купівлі-продажу – **43** договори.

Відповідно до затверджених органами приватизації графіків у звітному періоді перевірено 180 договорів купівлі-продажу, що становить 100 % запланованих до перевірки.

Станом на 01.07.2019 кількість договорів, за якими ведеться претензійно-позовна робота з розірвання договорів купівлі-продажу та повернення об'єктів приватизації у державну власність становить 109 договорів.

2. Результати проведених перевірок стану виконання умов договорів купівлі-продажу окремих груп об'єктів приватизації

Протягом другого кварталу 2019 року органами приватизації проведено перевірок **3** договорів купівлі-продажу пакетів акцій (1,7% від загальної кількості перевірених), **68** договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва (37,8 % від загальної кількості перевірених) та **109** договорів купівлі-продажу об'єктів малої приватизації (60,5 % від кількості перевірених).

За результатами контролю у звітному періоді невиконання тих чи інших умов встановлено за **8** договорами, що становить 4,4 % від загальної кількості перевірених договорів (у другому кварталі 2018 році було зафіксовано невиконання за 13 договорами).

3. Інформація щодо стану виконання покупцями об'єктів приватизації інвестиційних зобов'язань, передбачених договорами купівлі-продажу

На виконання взятих зобов'язань власники приватизованих об'єктів (починаючи з 1995 року за даними бази інформаційно-пошукової підсистеми «Інвестиційні зобов'язання») забезпечили інвестування у підприємства України у сумі **21,333** млрд грн, **2,521** млрд дол. США та **72** млн євро, що у перерахунку на національну валюту становить **36,097** млрд грн.

Результати інвестиційної діяльності в рамках приватизаційних процесів

За всіма групами договорів купівлі-продажу		
План до 2021 року	План на 01.07.2019	Факт на 01.07.2019
23 516,774 млн грн 2 022,986 млн дол. США 19,26 млн євро	23 233,193 млн грн 2 002,568 млн дол. США 19,26 млн євро	21 333,123 млн грн 2 521,780 млн дол. США 72 млн євро
За договорами купівлі-продажу пакетів акцій		
21 561,562 млн грн 1 938, 942 млн дол. США 19,26 млн євро	21 556, 562 млн грн 1 921, 274 млн дол. США 19,26 млн євро	19 436, 785 млн грн 2 467,604 млн дол. США 72 млн євро
За договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва		
1 158,810 млн грн 10 тис. дол. США	1 145, 757 млн грн 10 тис. дол. США	1 099, 936 млн грн 27,756 тис. дол. США
За договорами купівлі-продажу об'єктів малої приватизації		
796, 402 млн грн 74,044 млн дол. США	530, 874 млн грн 71, 294 млн дол. США	796, 402 млн грн 26,420 млн дол. США

Протягом II кварталу 2019 року власниками приватизованих об'єктів за договорами купівлі-продажу пакетів акцій та об'єктів малої приватизації внесено інвестицій в сумі 4,624 млн грн.

Результати перевірки стану виконання покупцями зобов'язань щодо збереження існуючої на момент приватизації кількості робочих місць та створення нових є такими.

На контролі органів приватизації перебуває 21 договір, що містить умову щодо збереження кількості робочих місць, які існували на об'єктах на момент їх приватизації, та 14 договорів щодо створення нових.

У звітному періоді з договорів купівлі-продажу, що містять умову щодо **збереження** кількості робочих місць, було перевірено 6 договорів купівлі-продажу.

Результати перевірки засвідчили, що наявна на момент приватизації кількість робочих місць становила 34 одиниці, на момент перевірки їх кількість становить 49 одиниць.

На виконання зобов'язання щодо **створення** нових робочих місць передбаченого 3 перевіреними у звітному періоді договорами купівлі-продажу, зафіксовано створення 57 робочих місць. За 2 перевіреними у звітному періоді договорами термін виконання зазначеної умови не настав.

4. Інформація щодо вжитих органами приватизації заходів з усунення виявлених порушень договірних зобов'язань

Перевірками встановлено, що більшість договірних зобов'язань виконуються покупцями належним чином. Разом з тим за низкою договорів було допущено порушення окремих умов.

	II квартал 2018 року	II квартал 2019 року
Кількість договорів купівлі-продажу, за якими виявлено порушення	13	8

Найбільш характерними порушеннями договірних умов є такі:

Умови, за якими зафіксовано невиконання	II квартал 2018 року	II квартал 2019 року
Порушення терміну сплати за об'єкт	-	4
Завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію	2	2
Порушення терміну розбирання об'єкта	1	-
Здача земельної ділянки місцевим органам виконавчої влади	2	-
Переоформлення права на земельну ділянку	6	1
Ненадання документів, що підтверджують стан виконання умов договору	1	-
Переоформлення права забудовника	2	1
Не збережено профіль діяльності	-	1
Порушення санітарних, пожежних та екологічних норм	1	3
Недотримання термінів державної реєстрації	1	-
Невнесені інвестиції	-	1

Протягом другого кварталу 2019 року за 4 договорами (2,2% перевірених) об'єктів малої приватизації зафіксовано порушення **терміну сплати за об'єкт приватизації** (покупцям нараховано неустойку відповідно до умов договорів та законодавства).

Також порушення **термінів завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію** виявлено за 2 договорами об'єктів незавершеного будівництва (1,1% перевірених).

Причинами невиконання цієї умови є відсутність коштів для завершення будівництва, а також неможливість своєчасного оформлення правостановлюючих документів на земельну ділянку

Порушення в частині **переоформлення права на земельну ділянку та переоформлення права забудовника, недотримання профілю діяльності** зафіксовано за 1 договором відповідно (0,5% перевірених).

Крім того, за 1 договором (0,5% перевірених) об'єкта незавершеного будівництва зафіксовано **невнесення покупцем інвестицій** на будівництво об'єкта, відповідно до умов договору. Наразі органом приватизації здійснюються заходи стосовно ведення претензійно-позовної роботи щодо розірвання договору, повернення об'єкта приватизації у державну власність та сплати пені за невнесені інвестиції.

Також виявлено порушення щодо **дотримання санітарних, пожежних та екологічних норм** за 2 договорами купівлі-продажу об'єктів малої приватизації (1,1% перевірених).

Щодо роботи з розірвання договорів купівлі-продажу та повернення об'єктів приватизації в державну власність.

Станом на 30.06.2019 за 109 договорами триває претензійно-позовна робота щодо їх розірвання та повернення відчужених об'єктів у державну власність (з них: 11 – пакети акцій акціонерних товариств, 14 – єдині майнові комплекси та – 84 об'єкт незавершеного будівництва).

За результатами перевірок виконання умов договорів купівлі-продажу, проведених органами приватизації у другому кварталі 2019 року та попередніх періодах, розпочато претензійно-позовну роботу з розірвання 3 договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва.

Щодо роботи з подальшого продажу об'єктів приватизації, повернутих у державну власність.

Станом на 01.07.2019 у власність держави накопичувальним підсумком повернено 376 об'єктів приватизації (з яких: 87 – пакети акцій, 61 – об'єкт малої приватизації та 228 – об'єктів незавершеного будівництва).

У другому кварталі 2019 року у державну власність повернено один об'єкт незавершеного будівництва. Також продовжується робота щодо повернення у державну власність пакета акцій ПАТ «Укртелеком».

Перелік об'єктів приватизації, повернених у державну власність, які підлягають повторному продажу, станом на 01.07.2019 включає 115 об'єктів, з яких: 7 – пакети акцій, 3 – єдині майнові комплекси та 105 – об'єктів незавершеного будівництва.

З урахуванням заходів, здійснених у попередні періоди, станом на 01.07.2019 повторно продано (за накопичувальним підсумком) 210 об'єкти, у

тому числі: 49 – пакетів акцій; 33 – єдиних майнових комплексів; 128 – об'єкти незавершеного будівництва.

У звітному періоді повторно продано 5 об'єктів незавершеного будівництва та єдиний майновий комплекс.

Сума коштів, отримана за повторний продаж у звітному періоді становить 738 536,85 грн.

Загальна сума коштів, отриманих від продажу повернутих державі об'єктів накопичувальним підсумком становить 117,481 млн грн.

У другому кварталі 2019 року, а також у попередньому звітному періоді, за рішеннями судів штрафні санкції не нараховувалися, сплата штрафних санкцій не здійснювалась.

Водночас протягом звітного періоду згідно з актами перевірок органами приватизації нараховано штрафні санкції за невиконання/неналежне виконання окремих умов договорів купівлі-продажу об'єктів у сумі 1485,4 тис. грн (з них сплачено у звітному періоді 13,728 тис. грн).

Загальна сума штрафів, пені та неустойок, яка була нарахована та сплачена (наростаючим підсумком) за рішеннями судів, у порівнянні з попереднім звітним періодом не змінилася – нараховано 2 262,1 млн грн та 119,3 тис. дол. США, фактично було сплачено 18,5 млн грн та 106,4 тис. дол. США.

5. Приклади позитивних результатів діяльності покупців приватизованих об'єктів

Перевірками фіксуються приклади поліпшення стану приватизованих об'єктів у результаті успішної реалізації власниками взятих зобов'язань.

Одним із основних завдань приватизації об'єктів незавершеного будівництва є зменшення кількості залишених довгобудів шляхом продажу їх власнику, спроможному завершити будівництво.

Наприклад, слід відмітити договір купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва – 9-ти поверхового гуртожитку у с. Лисиничі Львовської області, укладений з ПрАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДІМ».

На даному об'єкті триває будівництво житлового комплексу “Передмістя – територія комфортного проживання”. Комплекс спроектовано з врахуванням всіх вимог сучасного ритму життя – дитячі фізкультурно-ігрові та майданчики для відпочинку, стоянки для легкових автомобілів на 600 машиномісць, міні-супермаркет, аптека, відділення банку тощо. Поверховість житлових будинків – 8, 9, 10 поверхів. Проект спрямований на покращення соціальної інфраструктури населеного пункту.

На території проектування і в околицях відсутні промислові, складські та комунальні об'єкти, які могли би мати негативний вплив на загальний екологічний стан навколишнього середовища.

В будівництво даного житлового комплексу вже інвестовано 27,155 млн грн та залучено більше 50-ти осіб. Кошторисна вартість проекту – понад 116 млн грн. Строк завершення будівництва відповідно до умов договору – жовтень 2019 року.

Важливо зазначити, що даний об'єкт було продано органом приватизації ще у 1998 році (вартість продажу 2 000,00 грн.). Об'єкт на момент продажу являв собою фундамент та частину 1-го поверху, інженерні комунікації були відсутні, під дією атмосферного впливу був частково зруйнований (було припинено будівництво гуртожитку на початку 90-х років). Земельна ділянка перебувала поза межами земель житлової та громадської забудови, що відповідно до ст. 38 Земельного кодексу України перешкоджало розпочати процес будівництва об'єкта.

У грудні 2017 року земельна ділянка була включена до меж села Лисиничі Пустомитівського району, що стало підставою для покупця здійснити низку заходів для укладення договору оренди земельної ділянки та отримання декларації на початок ведення будівельних робіт.

Проект “Передмістя — територія комфортного проживання” спрямований на покращення соціальної інфраструктури населених пунктів. Його реалізація забезпечить впорядкування територій, які довгий час не використовувалися, створить комфортні умови проживання громадян.

Ще як приклад, договір купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва автотранспортного підприємства у Житомирській області, укладений з ТОВ «Вега Агро».

В рамках виконання умов договору було повністю змонтовано зерносховище ємністю 12000 м. куб, зроблена покрівля над зерносховищем, а також над приймальним та очисним відділеннями.

Крім того в очисному відділенні встановлено зерноочисні машини та обладнання для транспортування зернових. Також в адміністративному будинку облаштовано душові кабінки, кімнати відпочинку, їдальня та кімнати для охорони.

Більше того збудована лабораторія та вагова з електричними вагами вантажопід'ємністю 80 тонн.

Ще слід відмітити договір купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва – школи у Вінницькій області, укладений з фізичною особою.

Відповідно до коригування проектно-кошторисної документації та проектно-будівельними рішеннями передбачено реконструкцію будівлі супермаркету з офісними приміщеннями під багатоквартирний житловий будинок із вбудованими приміщеннями комерційного призначення, а також передбачено на першій стадії будівництва введення в експлуатацію 5 класів музичної школи.

Так, на сьогодні в реконструкцію об'єкта вже інвестовано більше 9 млн грн, збільшено площу та будівельні об'єми будівлі. Фактично на час добудови об'єкта задіяні 52 працівники будівельних спеціальностей.

6. Загальні питання роботи органів приватизації із забезпечення контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу державного майна

Протягом звітнього періоду Фондом здійснювалась робота, спрямована на вдосконалення системи контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації.

Так, з урахуванням норм Порядку здійснення контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації органами приватизації, затвердженого наказом Фонду від 18.10.2018 № 1327, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 27 листопада 2018 року за № 1349/32801, та з метою уніфікації діяльності Фонду та його регіональних відділень з контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації дорученням в. о. Голови Фонду від 01.04.2019 № К/13 запроваджено затвердження Зведеного щоквартального графіка перевірок виконання умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, укладених апаратом Фонду та його регіональними відділеннями.

Таким чином, планові та позапланові перевірки виконання покупцями об'єктів приватизації умов договорів купівлі-продажу здійснюються Фондом та його регіональними відділеннями відповідно до Зведеного щоквартального графіка перевірок виконання умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, затвердженого Фондом, та на підставі рішення органу приватизації (наказу).

**Заступник директора Департаменту
внутрішнього аудиту та контролю –
начальник Управління контролю
постприватизаційних процесів**

Ярослав ПОПРУГА