

ЗВІТ
про результати контролю за виконанням умов договорів
купівлі-продажу об’єктів приватизації, здійсненого протягом
третього кварталу 2014 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, постановою Кабінету Міністрів України від 31 травня 2012 року № 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 контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об’єктів приватизації державними органами приватизації, затвердженого наказом Фонду державного майна України (далі – Фонд) від 10.05.2012 № 631, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 24.05.2012 за № 815/21127, протягом третього кварталу 2014 року проведено перевірки виконання покупцями державного майна умов укладених договорів. Здійснений контроль показав таке.

1. Загальні дані про результати контролю, здійсненого протягом
третього кварталу 2014 року

На обліку органів приватизації перебувають 12 255 договорів купівлі-продажу державного майна (далі – договір), у тому числі:

пакетів акцій акціонерних товариств – 1 081;

об’єктів малої приватизації – 8 244;

об’єктів незавершеного будівництва – 2 930.

Із загальної кількості зазначених договорів у третьому кварталі 2014 року підлягало перевірці виконання умов 201 договору.

За зазначений період фактично перевірено 195 договорів.

Перевірками встановлено, що більшість взятих покупцями об’єктів приватизації зобов’язань виконується належним чином.

За результатами цієї роботи можна зробити такі загальні висновки.

Водночас із зазначеним, невиконання тих чи інших умов встановлено у 28 випадках, що становить 14,4 відсотка загальної кількості перевірених договорів. Найбільше порушень зафіксовано в Київській області (2,8 відсотка загальної кількості договорів) і стосуються вони термінів добудови об’єктів, демонтажу, ненадання документів, а також інших умов.

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

У розрізі окремих груп об'єктів з числа вищезазначених стан виконання умов договорів (накопичувальним підсумком) такий.

На обліку органів приватизації перебуває 2 930 договорів **об'єктів незавершеного будівництва**. У повному обсязі виконано умови 2 421 договору (82,6 відсотка). Неналежне виконання умов зафіксовано за 4 договорами (0,1 відсотка). Невиконання умов встановлено за 156 договорами (5,3 відсотка загальної кількості договорів цієї групи). Термін виконання умов не закінчився за 349 договорами (11,9 відсотка).

Найбільша кількість договорів з тих, що обліковуються, стосуються **об'єктів малої приватизації**. З їх загальної кількості – 8 244 договори – умови в повному обсязі виконано за 7 762 договорами (94,2 відсотка загальної кількості). Невиконання умов виявлено за 43 договорами (0,5 відсотка). Неналежне виконання умов (з порушенням термінів) має місце за 20 договорами (0,2 відсотка). Термін виконання умов не закінчився за 419 договорами (5,1 відсотка).

Стан виконання умов договорів купівлі-продажу **пакетів акцій** такий.

На обліку органів приватизації перебуває 1 081 договір купівлі-продажу пакетів акцій відкритих акціонерних товариств. Повне і своєчасне виконання умов установлено за 986 договорами (91,2 відсотка загальної кількості). Неналежне виконання умов, тобто відставання від передбачених договорами термінів, допущено покупцями за 5 договорами (0,5 відсотка). Невиконання умов зафіксовано за 27 договорами (2,5 відсотка). За 63 договорами (5,8 відсотка) термін виконання умов не настав.

3. Дані про стан виконання покупцями об'єктів приватизації найбільш характерних умов договорів

Значна кількість порушень умов договорів фіксується за договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва щодо **термінів завершення будівництва та введення в експлуатацію**. Протягом третього кварталу невиконання такої умови встановлено за 17 договорами (8,7 відсотка перевірених). Найбільшу кількість зазначених порушень зафіксовано Регіональними відділеннями Фонду по Київській (13 договорів), Житомирській та Львівській (по 2 договори) областях.

Наприклад, у Київській області покупець – ТОВ «Укрполімерконструкція» за договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва «База «Увток» повинен був завершити будівництво об'єкта та забезпечити виконання вимог екологічної безпеки й охорони навколишнього середовища.

Порушення виконання умов договорів у частині **зобов'язання щодо створення робочих місць** у ході перевірки органами приватизації встановлено за 3 договорами (1,5 відсотка перевірених), укладеними Регіональним відділенням Фонду по Київській області.

Наприклад, покупець (фізична особа) будівлі «Будинок побуту» за договором купівлі-продажу повинен був створити 5 нових робочих місць. Під час здійснення регіональним відділенням перевірки виконання зобов'язань за договором було зафіксовано невиконання цієї умови.

Також покупець (фізична особа) будівлі магазину № 2 повинен був створити 3 нових робочих місця. Перевіркою зафіксовано невиконання цієї умови договору купівлі-продажу.

Недотримання термінів **державної реєстрації нової форми власності** придбаних покупцями об'єктів приватизації виявлено за 2 договорами (1,0 відсоток перевірених договорів) Регіональним відділенням Фонду по Херсонській області. Зазначена умова покупцями не була виконана у зв'язку з відмовою органу місцевого самоврядування в реєстрації договорів купівлі-продажу.

Регіональним відділенням Фонду по Київській області встановлено порушення умов договорів у частині **утримання об'єкта приватизації та прилеглої території в належному санітарно-технічному стані** за 7 договорами (3,6 відсотка перевірених). Причиною невиконання зазначеної умови договорів купівлі-продажу є недобросовісність покупців об'єктів приватизації.

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 58 договорів, що містять умову щодо **збереження кількості робочих місць**, які існували на об'єктах на момент їх приватизації, та 45 договорів – щодо **створення нових**.

У звітному кварталі із зазначених договорів купівлі-продажу, що містять умову щодо збереження кількості робочих місць, було перевірено 15 договорів.

Результати перевірки показали, що на момент приватизації кількість робочих місць на підприємствах, стосовно яких укладено зазначені 15 договорів з умовою **збереження робочих місць**, становить 184. На сьогодні їх кількість становить 227.

Наприклад, у Хмельницькій області за договором купівлі-продажу пакета акцій ВАТ «Завод «Нева» покупцем мають зберігатися робочі місця, які існували на момент приватизації у кількості 29. На сьогодні на підприємстві існує 37 нових робочих місць.

У Донецькій області за договором купівлі-продажу єдиного майнового майнового комплексу державного підприємства «Підприємство по виробництву вибухозахисних та в'язучих матеріалів» покупець (ТОВ «Союз промислових підприємств») має зберегти 77 робочих місць. На момент перевірки встановлено, що на підприємстві існує 108 робочих місць.

Під час перевірки договорів купівлі-продажу із зобов'язанням щодо створення нових робочих місць, яке передбачено 10 перевіреними договорами, органами приватизації було зафіксовано, що за умовами договорів у період до 2017 року має бути створено 37 робочих місць. Результати перевірок, проведених у третьому кварталі, засвідчили створення 34 робочих місць. Власниками продовжується робота в цьому напрямі.

Слід відмітити створення нових робочих місць за договорами, умовами яких збереження або створення нових робочих місць не передбачено. За звітний період із загальної кількості перевірених договорів такий приклад є на одному об'єкті приватизації, а саме: у Полтавській області за договором купівлі-продажу нежитлових приміщень, що використовуються під магазин з продажу продовольчих товарів, покупцем (фізична особа) створено 9 нових робочих місць.

Мають місце й інші приклади, коли завдяки ефективній діяльності власників приватизованих об'єктів та ретельному контролю з боку органів приватизації вдається досягати позитивних результатів не лише у фінансових, економічних, а й у соціальних сферах.

Результати перевірок стану виконання **інвестиційних зобов'язань та інших зобов'язань, виражених у грошовій формі**, засвідчили, що такі зобов'язання містять 858 договорів купівлі-продажу пакетів акцій, 360 договорів купівлі-продажу об'єктів малої приватизації і 77 договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва.

Загалом цими договорами передбачено інвестування у підприємства (у 1995 – 2019 роках) на загальну суму 16 381,896 млн грн, 2 217,7 млн дол. США та 19,26 млн євро. У тому числі станом на 01.10.2014 – 9 380,394 млн грн, 1 489,00 млн дол. США, 19,26 млн євро. Фактично на 01.10.2014 українські підприємства отримали 13 173,889 млн грн, 1 864,758 млн дол. США та 72 млн євро, що в перерахунку на національну валюту становить 24 872,16 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 2019 року коштів на загальну суму 14 999,641 млн грн, 1 919,44 млн дол. США та 19,26 млн євро. Станом на 01.10.2014 за умовами договорів купівлі-продажу пакетів акцій передбачено надходження 8 579,49 млн грн, 1 446,34 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 11 778,388 млн грн, 1 841,253 млн дол. США та 72,00 млн євро.

За договорами купівлі-продажу **об'єктів незавершеного будівництва** заплановано надходження інвестицій у період з 1995 до 2019 року в розмірі 943,918 млн грн і 10 тис. дол. США, а станом на 01.10.2014 – 660,175 млн грн, 10 тис. дол. США. Фактично станом на 01.10.2014 надійшло 925,545 млн грн і 27,756 тис. дол. США.

За договорами купівлі-продажу **об'єктів малої приватизації** передбачено до 2019 року здійснення інвестицій на загальну суму 438,336 млн грн і 298,294 млн дол. США, а станом на 01.10.2014 – 140,725 млн грн та 42 650,00 тис. дол. США. Фактично станом на 01.10.2014 надійшло 469,953 млн грн і 23 477,314 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 зобов'язань за договорами органами приватизації здійснювалася необхідна претензійно-позовна робота щодо застосування передбачених договорами та законодавством санкцій.

Загальна сума штрафів, пені та неустойок, яка була нарахована за (наростаючим підсумком) за рішеннями судів за попередні роки, становить 32,21 млн грн та 119,3 тис. дол. США. Фактично було сплачено 17,21 млн грн та 106,4 тис. дол. США.

За третій квартал нараховано за рішеннями судів штрафних санкцій на суму 320,286 тис. грн.

У попередньому кварталі за рішеннями судів нараховано штрафних санкцій на суму 12,680 тис. грн, фактично сплачено 6,073 тис. грн.

У третьому кварталі 2014 року сума штрафних санкцій, сплачених до Державного бюджету України, становить 196,539 тис. грн.

Різниця між сумами нарахованих та сплачених штрафів на початок четвертого кварталу 2014 року становить 14,998 млн грн.

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

За 109 договорами триває претензійно-позовна робота щодо їх розірвання і повернення відчужених об'єктів у державну власність (з них 11 – пакети акцій, 13 – єдині майнові комплекси та 85 – об'єкти незавершеного будівництва).

Станом на 01.10.2014 у власність держави повернено 335 (накопичувальним підсумком) об'єктів приватизації (з яких 84 – пакети акцій, 58 – єдині майнові комплекси і 193 – об'єкти незавершеного будівництва).

Загальна сума коштів, отриманих від продажу повернених державі об'єктів за рішеннями судів, накопичувальним підсумком становить 100,689 млн грн. За звітний квартал повторно об'єкти приватизації не продавалися.

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 у результаті успішної реалізації власниками взятих зобов'язань.

Крім наведених прикладів, це такі:

у Херсонській області:

покупцем (ТОВ «Херсонавто») за договором купівлі-продажу об'єкта групи Ж «Лікувально-оздоровчий комплекс «Чорноморець» збережено основний профіль діяльності. Покупцем було здійснено ремонтні роботи з відновлення корпусів для відпочивальників та приміщення їдальні. Також у

деяких корпусах здійснено утеплення фасадів, замінено та встановлено металопластикові конструкції. Слід зазначити, що проведено ряд робіт з благоустрою та озеленення території комплексу: формування рельєфу, встановлення рулонного газону, пішохідних доріжок, системи автоматичного поливу газону. Загальна вартість виконаних робіт з поліпшенням умов проживання на території «Лікувально-оздоровчого комплексу «Чорноморець» становить 1 421 205, 54 грн;

у Полтавській області:

покупцем (ПП «Компанія «Наdejда») за договором купівлі-продажу державного майна «База відпочинку» було передбачено створити не менше 5 робочих місць. За результатами проведеної перевірки було встановлено, що на об'єкті створено 15 робочих місць. Покупцем відновлено базу відпочинку, проведено роботи з берегоукріплення, придбано протипожежне обладнання, організовано цілодобову охорону бази відпочинку. Проведено ремонт 13 існуючих будиночків, а також побудовано 5 нових із зручностями та автономним опаленням, відремонтовано застарілі інженерні комунікації, організовано зовнішнє освітлення протипожежної безпеки на базі, побудовано паркан навколо бази відпочинку, проведено роботи з облаштування пляжної зони. Також здійснено роботи з буріння свердловини та встановлення водонапірної вежі. Загальна сума інвестицій у розвиток бази відпочинку на момент перевірки становить 2 973 776,78 грн.

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

Протягом третього кварталу 2014 року органами приватизації забезпечено виконання вимог відповідних організаційно-розпорядчих актів щодо обсягів охоплення укладених договорів перевітками виконання їх умов та термінів передачі звітів Фонду.

У зв'язку з ситуацією, яка склалася в Україні, та відповідно до вимог Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» наведена у звіті інформація висвітлюється без урахування даних по Автономній Республіці Крим та місту Севастополю.

Ураховуючи захоплення державних установ на Сході України та початок широкомасштабної антитерористичної операції із залученням армії, що відображено, зокрема, у рішенні РНБОУ від 13.04.2014 «Про невідкладні заходи щодо подолання терористичної загрози і збереження територіальної цілісності України», Регіональні відділення Фонду державного майна України по Донецькій та Луганській областях не мали змоги повною мірою здійснювати заходи контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу. Отже, наведена у звіті інформація висвітлюється без урахування даних Регіонального відділення Фонду по Луганській області.

Обов'язково слід відзначити працівників Регіонального відділення Фонду по Донецькій області за проявлену мужність, вірність присязі державного службовця, які, виїжджаючи на нове місце працевлаштування через

окуповану територію, змогли перевезти робочу інформацію та передати звітні матеріали у термін, встановлений розпорядчими документами Фонду.

Слід зазначити, що три договори купівлі-продажу об'єктів приватизації, які контролюються центральним апаратом, знаходяться на території проведення антитерористичної операції (Луганська та Донецька області), що унеможливує вжиття відповідних контрольних заходів.

Ще за чотирма договорами купівлі-продажу перевірки виконання покупцями зобов'язань перенесені на четвертий квартал 2014 року у зв'язку з набранням чинності статтею 31 Закону України від 31 липня 2014 року № 1622-VII «Про внесення змін до Закону України «Про Державний бюджет України на 2014 рік». Зазначеною статтею визначається, що перевірки підприємств, установ та організацій контролюючими органами (крім Державної фіскальної служби) здійснюються протягом серпня – грудня 2014 року виключно з дозволу Кабінету Міністрів України або за заявкою суб'єкта господарювання щодо його перевірки.

Управлінням з питань договірної менеджменту Фонду (далі – Управління) підготовлено наказ ФДМУ від 10.09.2014 № 2271 «Про затвердження плану-графіка проведення у вересні-грудні 2014 року перевірок виконання умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації» та подано на розгляд Уряду.

Під час проведення контролю за виконанням інвестиційних та соціальних зобов'язань залучалися представники профспілкових організацій.

Також Управлінням 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.

Кращими регіональними відділеннями щодо організації та здійснення контролю за виконанням покупцями умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації є Регіональні відділення Фонду по Житомирській, Полтавській, Львівській та Херсонській областях.

З метою забезпечення прозорості та відкритості проведення приватизаційних процесів інформація про результати роботи державних органів приватизації з питань контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу, проблемні питання та шляхи їх вирішення висвітлюється засобами масової інформації («Державний інформаційний бюлетень про приватизацію») та розміщується на офіційному веб-сайті Фонду в рубриці «Договірний менеджмент».

Начальник Управління

А. Шрамко