

ЗВІТ
про результати контролю за виконанням умов договорів
купівлі-продажу об’єктів приватизації, здійсненого протягом
другого кварталу 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 та згідно з щоквартальними графіками перевірок, затвердженими наказами ФДМУ та його регіональними відділеннями “Про організацію щоквартальних перевірок виконання умов договорів купівлі-продажу”, проведено перевірки виконання покупцями державного майна умов укладених договорів. Здійснений контроль показав таке.

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

На обліку органів приватизації перебувають 12438 договорів купівлі-продажу державного майна, у тому числі:

- пакетів акцій акціонерних товариств – 1083;
- об’єктів малої приватизації – 8331;
- об’єктів незавершеного будівництва – 3024.

Із загальної кількості зазначених договорів станом на 01.07.2012 органами приватизації контролюється стан виконання умов 1438 договорів (решта 11000 договорів – це договори, умови яких вже виконані, внаслідок чого їх знято з контролю).

Протягом кварталу перевірено стан виконання умов 347 договорів.
За результатами цієї роботи можна зробити такі загальні висновки.

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

Поряд із зазначеним, невиконання тих чи інших умов встановлено у 38 випадках, що склало 10,9 відсотка від загальної кількості договорів, виконання умов яких було перевірено. Вагома частина такого невиконання зафіксована у Луганській (4,3 відсотка перевірених договорів) області і вона стосується порушення термінів завершення будівництва та введення в експлуатацію.

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 3024 договорів цієї групи невиконання умов встановлено за 179 договорами (5,9 відсотка загальної кількості договорів цієї групи). Неналежне виконання умов зафіксовано за 17 договорами (0,5 відсотка). Термін виконання умов не закінчився за 454 договорами (15,0 відсотків). У повному обсязі виконано умови 2374 договорами (78,5 відсотка).

Найбільша кількість договорів з тих, що обліковуються, відноситься до **об'єктів малої приватизації**. Із їх загальної кількості – 8331 договору - умови у повному обсязі виконано за 7669 договорами (92,1 відсотка загальної кількості). Невиконання умов виявлене за 46 договорами (0,5 відсотка). Неналежне виконання умов (з порушенням термінів) має місце за 23 договорами (0,3 відсотка). Строк виконання умов не закінчився за 593 договорами (7,2 відсотків).

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

На обліку органів приватизації перебуває 1083 договори купівлі-продажу пакетів акцій відкритих акціонерних товариств. Повне і своєчасне виконання умов відмічене за 973 договорами (89,8 відсотка загальної кількості). Неналежне виконання умов, тобто відставання від передбачених договорами термінів, допущено покупцями за 9 договорами (0,8 відсотка). Невиконання умов зафіксовано за 33 договорами (3,1 відсотка). За 68 договорами (6,3 відсотка) термін виконання умов не настав.

Серед зазначених договорів купівлі-продажу пакетів акцій 130 договорів стосується підприємств, що мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави. З них на обліку у центральному апараті Фонду знаходиться 105 договорів, у регіональних відділеннях – 25.

Стан їх виконання є таким:

- за 119 договорами (91,6 відсотків загальної кількості) умови виконано у повному обсязі;
- за 7 договорами (5,4 відсотка) зобов'язання знаходяться в стадії виконання;
- за 2 договорами (1,5 відсотка) зафіксовано невиконання умов;
- за 2 договорами (1,5 відсотка) рішенням суду договори було розірвано.

На сьогодні органами приватизації здійснюються заходи щодо 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 завершення будівництва та введення в експлуатацію**. Протягом кварталу таке невиконання встановлено за 18 договорами (5,2 відсотка перевірених). Найбільшу кількість таких випадків зафіксовано Регіональними відділеннями по Луганській (4 договори), Житомирській (5 договорів), Закарпатській, Київській, Чернігівській (по 2 договори) областях. Вказаними регіональними відділеннями розпочато претензійно-позовну роботу з метою застосування до покупців передбачених законодавством та договорами норм відповідальності.

Порушення виконання умов договорів в частині **переоформлення права забудовника** органами приватизації встановлено за 5 договорами (1,4 відсотка перевірених). Такі випадки встановлено регіональним відділенням по Житомирській (4 договори) та Сумській (1 договір) областях.

Зафіксовано порушення в частині **ненадання документів, що підтверджують виконання умов договорів купівлі-продажу**. Такі випадки встановлені за 2 договорами (0,6 відсотка від перевірених) Регіональними відділеннями по Київській та Херсонській (по 1 договору) областях.

Недотримання **термінів передачі земельної ділянки місцевим органам влади після розбирання об'єктів приватизації** зафіксовано за 3 договорами (0,8 відсотка перевірених договорів) – регіональним відділенням по Луганській (3 договори) області.

Регіональними відділеннями встановлені порушення умов договорів в частині **виконання вимог екологічної безпеки та заходів з охорони навколишнього середовища** за 6 договорами (1,7 відсотка перевірених). Такі випадки зафіксовані по Житомирській (4 договори), Запорізькій та Київській (по 1 договору) областях.

Також зафіксовано порушення умов договорів в частині розбирання будівель і споруд протягом певного часу за 6 договорами (1,7 відсотка перевірених). В звітному кварталі таке невиконання встановлено регіональним відділенням по Луганській області.

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 170 договорів (11,8 відсотка загальної кількості договорів, які контролюються органами приватизації), що містять умову щодо **збереження кількості робочих місць**, які існували на об'єктах на момент їх приватизації, та 214 договорів (14,9 відсотка) – щодо **створення нових**.

Протягом кварталу перевірено 22 договори, що містить умову щодо **збереження робочих місць та 20 договорів щодо створення нових**.

Результати перевірки показали, що існуюча на момент приватизації кількість робочих місць на підприємствах, стосовно яких укладено зазначені 22 договори з умовою **збереження робочих місць**, становила 2382 одиниці. На сьогодні їх кількість складає 2560 одиниць, тобто власниками у післяприватизаційний період ця умова договорів виконана і додатково створено 178 нових робочих місць.

Наприклад, у Кіровоградській області за договором купівлі-продажу пакета акцій ВАТ “Науково-виробниче об’єднання “Етал” повинно зберігатися робочі місця у кількості 802 одиниць. На момент перевірки кількість робочих місць становить 887 одиниць.

У Донецькій області за договором купівлі-продажу єдиного майнового комплексу ДП “Підприємство по виробництву вибухозахисних та в’язучих матеріалів” покупець (ТОВ “Союз промислових підприємств”) повинен зберегти робочі місця в кількості 77 одиниць, крім того протягом трьох років створити додатково 10 нових робочих місць. На момент перевірки на підприємстві існує 98 робочих місць.

Також, у Львівській області за договором купівлі-продажу пакета акцій ВАТ “НДІ РЕМА” передбачається збереження 24 робочих місць. В результаті перевірки встановлено, що скорочення робочих місць не проводилось, на час перевірки кількість робочих місць становить 34 одиниці.

На виконання зобов’язання **щодо створення нових робочих місць** власниками цих об’єктів у постприватизаційний період створено 32 робочих місця.

Наприклад, у Луганській області за договором купівлі-продажу пакету акцій ПАТ “Краснолуцька швейна фабрика “Крамо” покупцем (ПАТ “Глорія Джинс”) створено 19 нових робочих місць.

Слід відзначити також створення нових робочих місць за договорами, в яких умови щодо **збереження або створення нових робочих місць не передбачені**. У звітному кварталі із загальної кількості перевірених договорів на 4 об’єктах приватизації відмічено створення 55 нових робочих місць.

Наприклад, в Вінницькій області за договором купівлі-продажу ЄМК Літинської ветаптеки по ветеринарному та зоотехнічному забезпеченню покупцем (фізична особа) створено 17 робочих місць.

Умовами договору купівлі-продажу нежитлових вбудованих приміщень у Вінницькій області передбачалось створення 2 робочих місць, що було виконано покупцем (фізична особа) у 2010 році. При здійсненні перевірки у другому кварталі встановлено, що покупцем позапланово працевлаштовано 16 осіб.

Також, у Вінницькій області умовами договору купівлі-продажу нежитлових приміщень адмінкорпусу створення робочих місць не передбачалось. Перевіркою встановлено, що покупцем (ТОВ фірма “Алмаз Б ЛТД”) працевлаштовано 14 осіб.

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 сферах.

Перевірки стану виконання **інвестиційних зобов'язань та інших зобов'язань, виражених у грошовій формі**, які містять 854 договори купівлі-продажу пакетів акцій, 384 договори купівлі-продажу об'єктів малої приватизації і 89 договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва показали наступне.

Загалом цими договорами передбачено інвестування у підприємства (у 1996-2017 роках) на загальну суму 11 293,43 млн грн, 2 217,69 млн дол. США та 19,26 млн євро. У тому числі станом на 13.07.2012 – 9 296,31 млн грн, 1 457,62 млн дол. США, 19,26 млн євро. Фактично станом на 13.07.2012 українські підприємства отримали 10 402,97 млн грн, 1764,39 млн дол. США та 72 млн євро, що у перерахунку на національну валюту становить 21 256,289 млн грн.

За окремими групами договорів ці цифри розподіляються так.

Договорами купівлі-продажу **пакетів акцій відкритих акціонерних товариств** передбачено надходження до них у період з 1996 року до 2017 року коштів на загальну суму 9853,61 млн грн, 1919,39 млн дол. США та 19,26 млн євро. У тому числі стратегічно важливі для економіки та безпеки держави підприємства протягом вказаного періоду мають отримати 4950,88 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 13.07.2012 внесено 166,679 млн дол. США).

Фактично у період з 1996 року підприємствами вже отримано інвестицій:

- за всіма договорами купівлі-продажу пакетів акцій у розмірі 9490,40 млн грн, 1740,88 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 – 5220,34 млн грн, 1124,02 млн дол. США. За умовами зазначених договорів у цей період повинно бути внесено 4790,55 млн грн, 897 млн дол. США.

Договорами купівлі-продажу **об'єктів незавершеного будівництва** заплановано надходження інвестицій у період з 1996 року до 2017 року – 1203,96 млн грн і 10 тис. дол. США, а станом на 13.07.2012 – 606,64 млн грн, 10 тис. дол. США. Фактично станом на 13.07.2012 внесено 730,89 млн грн і 27,756 тис. дол. США.

Договорами купівлі-продажу **об'єктів малої приватизації** передбачено у період до 2017 року внесення інвестицій на загальну суму 235,85 млн грн. і 298,29 млн дол. США, а станом на 13.07.2012 – 138,05 млн грн та 650,00 тис. дол. США. Фактично станом на 13.07.2012 надійшло 181,68 млн грн і 23477,31 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 всі роки контролю склала 54,09 млн грн та 163,4

тис. дол. США, у тому числі 30,59 млн грн. та 119,3 тис. дол. США, які нараховано за рішеннями судів, що набрали законної сили. Фактично було сплачено 18,67 млн грн та 106,4 тис. дол. США.

За звітний період нараховано штрафних санкцій на суму 971,558 тис. грн, фактично сплачено 106,813 тис. грн.

У попередньому кварталі було нараховано штрафів, пені та неустойок на суму 865,786 тис. грн та фактично сплачено 59,292 тис. 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 01.07.2012 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 149 договорами продовжується претензійно-позовна робота щодо їх розірвання (визнання недійсними) і повернення відчужених за ними об'єктів у державну власність (з них 22 – пакети акцій, 16 – єдині майнові комплекси та 111 – об'єкти незавершеного будівництва).

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

- 49 пакетів акцій;
- 83 об'єктів незавершеного будівництва;
- 31 єдиний майновий комплекс.

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 купівлі-продажу

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

- у Київській області:

за договором купівлі-продажу ПАТ “Енергія” власник повинен зберегти 222 робочих місця. На час перевірки на підприємстві існує 228 робочих місць, заробітна плата працівникам виплачується в строк, виплачуються винагороди за підсумками роботи за рік. З метою забезпечення харчування працівників, ПАТ “Енергія” утримує їдальню та буфет, здійснюється розвезення працівників та проводяться культурно-масові заходи. Витрати на поліпшення соціально-побутових умов працюючих склали 557,7 тис. грн., що становить відповідно 0,65 % від суми реалізованої продукції, що на 0,15% більше, ніж передбачено умовами договору. У рамках Концепції післяприватизаційного розвитку ПАТ “Енергія” здійснюється проект будівництва енергоджерела із застосуванням когенераційних установок, на будівництво та придбання обладнання якого власником витрачено 260 965,380 тис. грн, чим підтверджено дострокове внесення інвестицій.

- у Донецькій області:

покупцем – ТОВ “Форест Парк Готель” на базі дитячого оздоровчого центру “Лесной” створений та достроково введений в експлуатацію готельно-рекреаційний комплекс загальною місткістю 82 номери, паркінгом на 40 місць, конференц-залом на 150 місць із сучасним аудіо-, відео презентаційним обладнанням, зоною Wi-Fi, дитячою кімнатою, фітнес центром, аква- та торгівельною зоною, ландшафтним дизайном. ТОВ “Форест Парк Готель” був укладений договір з офіційним представником УЄФА в Україні на готельне обслуговування в рамках Євро-2012. Після завершення чемпіонату, комплекс буде використовуватись як рекреаційний комплекс для відпочинку та оздоровлення населення (дорослих та дітей).

- у Тернопільській області:

покупець – ТОВ “Тернопільбуд”, який придбав ОНБ пологового будинку витратив на будівництво багатоквартирного житлового будинку (80 квартир) з вбудованими стоянками для автомобілів (черга – 49 квартир) кошти в сумі 12221 тис. грн. Договором передбачено завершення будівництва об’єкта без збереження первісного призначення та введення його в експлуатацію. В 49-квартирному будинку є водопостачання від міського водопроводу, каналізація до міської мережі. Крім того, покупцем об лаштовані місця для постійного та тимчасового зберігання автотранспортних засобів в кількості 19 машиномісць, також є підсобні приміщення (підвали), побудовано дитячий майданчик. На об’єкті виконано всі передбачені проектною документацією згідно з державними будівельними нормами і правилами роботи. Заходи з охорони праці, забезпечення вибухобезпеки, пожежної безпеки, охорони навколишнього природного середовища і антисейсмічні заходи передбачені проектом, проведені в повному обсязі.

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

Протягом другого кварталу органами приватизації забезпечено виконання вимог відповідних організаційно-розпорядчих актів щодо обсягів охоплення укладених договорів перевірки виконання їх умов та термінів передачі звітів до Фонду. Кращими регіональними відділеннями в частині організації та здійснення контролю, звітності, відпрацювання пропозицій щодо його подальшого нормативного та методологічного забезпечення є Регіональні відділення ФДМУ по Донецькій, Черкаській, Миколаївській та Тернопільській областях.

Також слід зазначити, що останнім часом більшість Регіональних відділень недостатню увагу приділяли інформаційній наповненості звітів, відсутні аналітичні показники, приклади по виконанню умов договорів купівлі-продажу. Це наприклад, Регіональні відділення по Хмельницькій та Чернігівській областях.

Управління з питань договірної менеджменту протягом кварталу здійснювало роботу спрямовану на вдосконалення системи контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, удосконалення нормативно-правової бази з питань приватизації.

З цією метою забезпечувався контроль та постійний моніторинг стану виконання умов договорів купівлі-продажу згідно з графіком перевірки виконання умов договорів купівлі-продажу. При проведенні контролю за виконанням інвестиційних та соціальних зобов'язань залучались представники профспілкових організацій.

Особлива увага органів приватизації приділялася практичним проблемним питанням приватизації. Вони розглядалися на семінарі: "Адаптація нормативно-правової бази з питань контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу державного майна до змін у законодавстві з питань приватизації з урахуванням практичних напрацювань органів приватизації" (квітень). Зазначений семінар проведено у рамках Консультаційного проекту Уряду Німеччини з питань приватизації.

На виконання вимог Закону України "Про внесення змін до деяких законів України з питань приватизації щодо реалізації положень Державної програми приватизації на 2012-2014 роки" від 13.01.2012 № 4336-VI, пункту 117.1.2 Указу Президента України від 12.03.2012 № 187/2012 "Про Національний план дій на 2012 рік щодо впровадження Програми економічних реформ на 2010 - 2014 роки "Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава", доручення Кабінету Міністрів України від 20.02.2012 № 4943/1/1-12 щодо плану організації виконання Закону України 13.01.2012 № 4336-VI Управлінням розроблено та прийнято Кабінетом Міністрів України постанову "Про порядок здійснення контролю за виконанням зобов'язань, визначених умовами договорів купівлі-продажу об'єктів, приватизація яких здійснюється на підставі рішень Кабінету Міністрів України" від 31.05.2012 № 487. Розроблено проект постанови КМУ "Деякі питання повернення у державну власність об'єктів приватизації у разі розірвання або визнання недійсними договорів купівлі-продажу таких об'єктів" яка знаходиться на розгляді в КМУ.

Також розроблені накази ФДМУ від 03.05.2012 № 605 "Про затвердження Порядку внесення змін до договорів купівлі-продажу державного майна", зареєстрований в Мін'юсті 11.05.2012 за № 242/21055, від 03.05.2012 № 606 "Про затвердження Порядку надання державними органами приватизації згоди на подальше відчуження або передачу в заставу об'єктів, обтяжених зобов'язаннями їх власників перед державою", зареєстрований в Мін'юсті 21.05.2012 за № 807/21119, від 10.05.2012 № 631 "Про затвердження Порядку контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації державними органами приватизації", зареєстрований в Мін'юсті 24.05.2012 за № 815/21127, від 09.04.2012 № 472 "Про затвердження форм актів перевірки виконання умов договорів купівлі-продажу" зареєстровано у Мін'юсті від 27.04.2012 № 642/20955.

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 у рубриці “Договірний менеджмент”, що забезпечує прозорість та відкритість здійснення приватизаційних процесів.

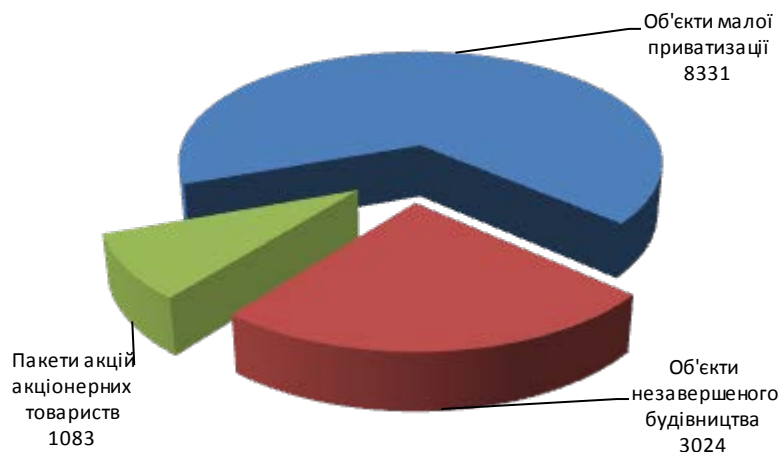
Начальник Управління

Ю. Нікітін

Діаграма 1

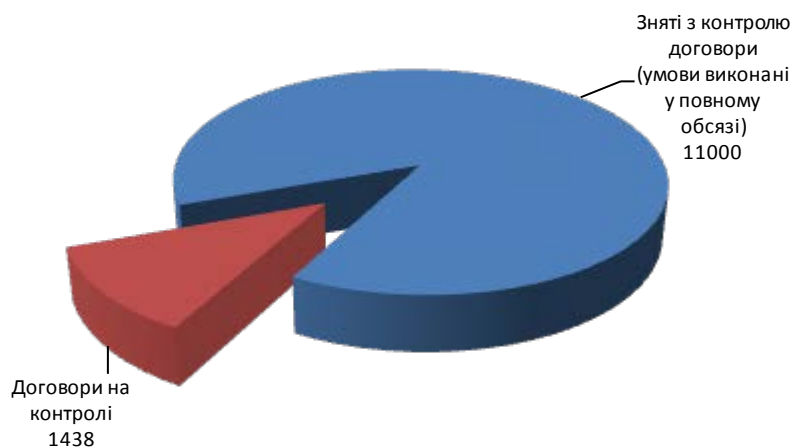
Загальні результати контролю, здійсненого у другому кварталі 2012 року

На обліку органів приватизації знаходиться всього 12438 договорів купівлі-продажу державного майна, з них:



Діаграма 2

Із 12438 договорів, що знаходяться на обліку, контролюється стан виконання умов 1438 (решта 11000 – це договори, умови яких виконані, внаслідок чого їх знято з контролю).



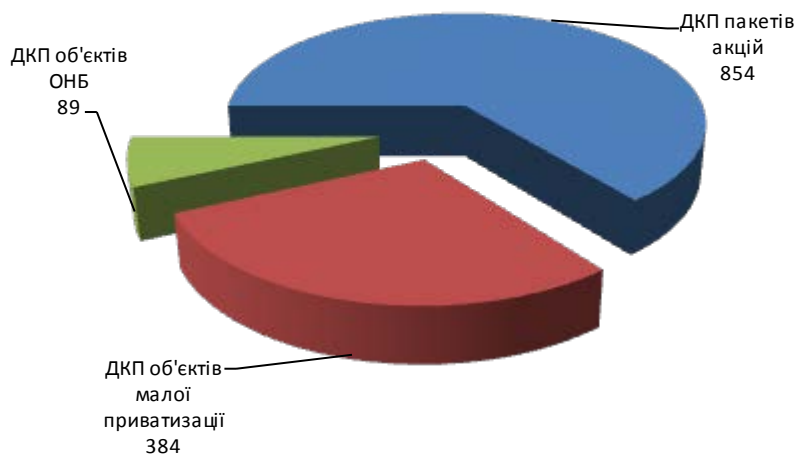
Діаграма 3

Стан виконання умов договорів купівлі-продажу пакетів акцій підприємств, що мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави (130 договорів)



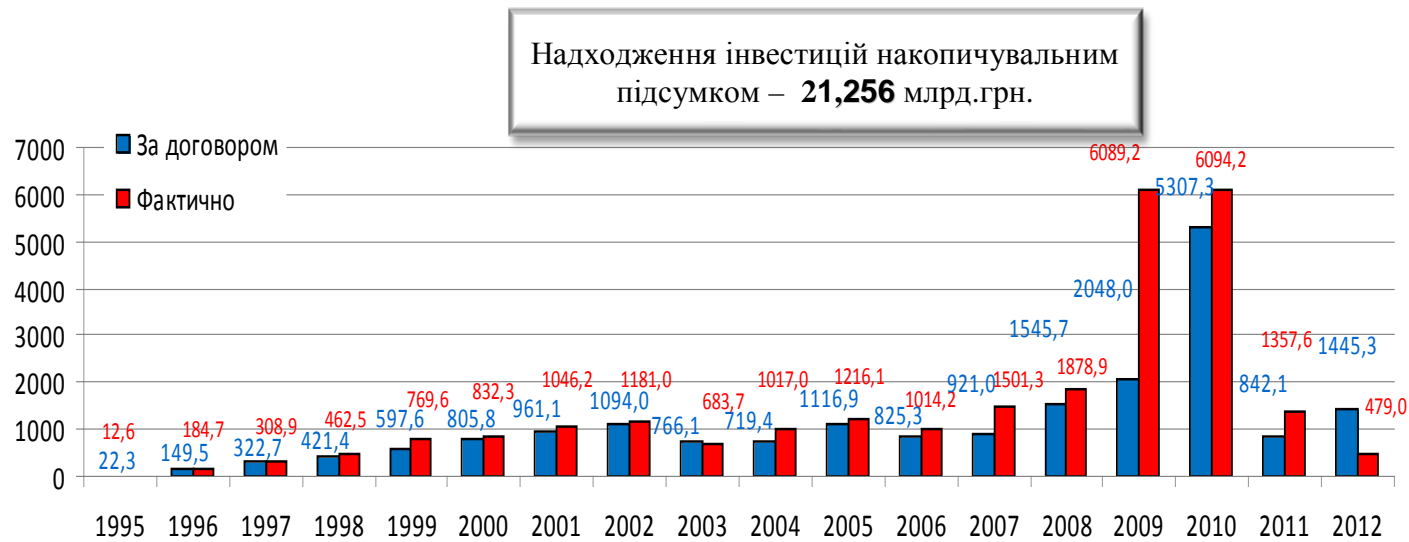
Діаграма 4

Кількість договорів купівлі-продажу (ДКП), що мають інвестиційні та інші зобов'язання, виражені у грошовій формі



Діаграма 5

Стан виконання зобов'язань щодо внесення інвестицій покупцями об'єктів приватизації відповідно до укладених договорів купівлі-продажу*



* Станом на 13. 07..2012 р.