

ЗВІТ
про результати контролю за виконанням умов договорів
купівлі-продажу об’єктів приватизації, здійсненого протягом
третього 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 третього кварталу 2013 року проведено перевірки виконання покупцями державного майна умов укладених договорів. Здійснений контроль показав таке.

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

На обліку органів приватизації перебувають 12602 договори купівлі-продажу державного майна, в тому числі:

- пакетів акцій акціонерних товариств – 1108;
- об’єктів малої приватизації – 8484;
- об’єктів незавершеного будівництва – 3010.

Із загальної кількості зазначених договорів у третьому кварталі 2013 року підлягало перевірці виконання умов 302 договорів.

За зазначений період фактично перевірено 306 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 42 випадках, що становить 13,7 відсотка загальної кількості перевірених договорів. Вагома частина такого невиконання зафіксована у Луганській (6,2 відсотка загальної кількості договорів), Харківській (1,6 відсотка загальної кількості договорів), Херсонській та Львівській (по 1,0 відсотку) областях і

воно стосується порушення 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 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 3010 договорів цієї групи невиконання умов встановлено за 193 договорами (6,4 відсотків загальної кількості договорів цієї групи). Неналежне виконання умов зафіксовано за 8 договорами (0,3 відсотка). Термін виконання умов не закінчився за 387 договорами (12,8 відсотка). У повному обсязі виконано умови 2422 договорів (80,5 відсотка).

Найбільша кількість договорів з тих, що обліковуються, відноситься до **об'єктів малої приватизації**. Із їх загальної кількості – 8484 договори - умови у повному обсязі виконано за 7903 договорами (93,1 відсотка загальної кількості). Невиконання умов виявлене за 49 договорами (0,6 відсотка). Неналежне виконання умов (з порушенням термінів) має місце за 24 договорами (0,3 відсотка). Строк виконання умов не закінчився за 508 договорами (6,0 відсотків).

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

На обліку органів приватизації перебуває 1108 договорів купівлі-продажу пакетів акцій відкритих акціонерних товариств. Повне і своєчасне виконання умов відмічене за 995 договорами (89,8 відсотка загальної кількості). Неналежне виконання умов, тобто відставання від передбачених договорами термінів, допущено покупцями за 8 договорами (0,7 відсотка). Невиконання умов зафіксовано за 27 договорами (2,4 відсотка). За 78 договором (7,0 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 завершення будівництва та введення в експлуатацію**. Протягом третього кварталу невиконання умови встановлено за 22 договорами (7,2 відсотка перевірених). Найбільшу кількість порушень термінів завершення будівництва та введення в експлуатацію зафіксовано регіональними відділеннями Фонду по Луганській (14 договорів), Львівській (3 договори), Волинській (2 договори), Кіровоградській, Полтавській областях та по м. Севастополь (по 1 договору).

Зафіксовано порушення в частині **ненадання документів, що підтверджують виконання умов договорів купівлі-продажу**. Такі випадки встановлені за 5 договорами (1,6 відсотка від перевірених) регіональними

відділеннями по Дніпропетровській (2 договори), Запорізькій, Полтавській та Харківській (по 1 договору) областях. Причиною зазначеного порушення є, в більшості випадків, безвідповідальність та недобросовісність покупців

Порушення умови в частині **розбирання будівель і споруд** протягом певного часу встановлено за 4 договорами (1,3 відсотка перевірених). Такі випадки встановлені регіональними відділеннями по Житомирській (2 договори), Луганській та Харківській (по 1 договору) областях. Основною причиною такого невиконання власниками цієї умови є відсутність коштів для демонтажу та добудови об'єкту.

Недотримання **термінів здачі земельної ділянки місцевим органам влади після розбирання** придбаних покупцями об'єктів приватизації зафіксовано за 3 договорами (1,3 відсотка перевірених договорів) – регіональними відділеннями Фонду по Луганській (3 договори) та Харківській (1 договір) областях. Невиконання власниками договірних зобов'язань обумовлено причинами фінансового характеру, а також ігнорування покупцями вимог регіональних відділень.

Недотримання термінів **державної реєстрації нової форми власності** придбаних покупцями об'єктів приватизації виявлено за 3 договорами (1,0 відсоток перевірених договорів) - регіональними відділеннями Фонду по Херсонській (2 договори) та Харківській (1 договір) областях. Зазначена умова покупцями не була виконана у зв'язку з відмовою органу місцевого самоврядування в реєстрації договорів купівлі-продажу.

Порушення виконання умов договорів в частині **переоформлення права на земельну ділянку** органами приватизації встановлено за 3 договорами (1,0 відсоток перевірених). Такі випадки встановлено регіональними відділеннями по Харківській (2 договори) та Кіровоградській (1 договір) областях.

Зафіксовано порушення в частині **збереження профілю діяльності** за 2 договорами (0,6 відсотка перевірених договорів). Таке невиконання встановлено у Луганській та Херсонській областях. Невиконання власниками договірних зобов'язань обумовлено не використанням об'єктів за призначенням, а також відкриттям ліквідаційної справи товариства.

Регіональними відділеннями встановлені порушення умов договорів в частині **утримання об'єкта приватизації та прилеглої території в належному санітарно-технічному стані** за 2 договорами (0,6 відсотка перевірених). Такі випадки зафіксовані по Луганській та Полтавській 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 1 договором (0,3 відсотка перевірених), укладеним регіональним відділенням по Луганській області. Причиною невиконання є те, що на підприємстві (предмет договору) ВАТ «Комісарівський завод торгового машинобудування» відкрито ліквідаційну процедуру.

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 82

договори, що містять умову щодо **збереження кількості робочих місць**, які існували на об'єктах на момент їх приватизації, та 75 договорів – щодо **створення нових**.

У звітному кварталі із зазначених договорів купівлі-продажу, що містять умову щодо збереження кількості робочих місць було перевірено 21 договір.

Результати перевірки показали, що існуюча на момент приватизації кількість робочих місць на підприємствах, стосовно яких укладено зазначені 21 договір з умовою **збереження робочих місць**, становила 740 одиниць. На сьогодні їх кількість складає 775 одиниць.

Наприклад, у Донецькій області за договором купівлі-продажу єдиного майнового комплексу Горлівського державного торговельного комбінату шкільного харчування покупець (ТОВ «Підприємство шкільного харчування») повинен зберігати робочі місця у кількості 62 одиниць. На момент перевірки на підприємстві існує 72 робочих місця.

Також, у Донецькій області за договором купівлі-продажу єдиного майнового майнового комплексу «Дільниця по ремонту контейнерів з великовантажними контейнерами» покупець (ТОВ «Цермет АГС») повинен зберігати робочі місця у кількості 2 одиниці, створити додатково 6 нових робочих місць. На момент перевірки на підприємстві існує 11 робочих місць.

На виконання зобов'язання **щодо створення нових робочих місць**, передбаченого 16 перевіреними у звітному кварталі договорами, власниками об'єктів приватизації у звітний період створено 26 нових робочих місць.

Наприклад, у Одеській області за договором купівлі-продажу пакета акцій ВАТ «Дунайсудноремонт» покупцем (приватне підприємство «Док-Сервіс») було створено 18 нових 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 5 об'єктах приватизації, де було створено 40 нових робочих місць. Наприклад, у Донецькій області за договором купівлі-продажу нежилого приміщення (покупець ТОВ «Мішель») у зв'язку з відкриттям крамниці «Стимул» додатково створено 5 нових робочих місць.

Також, у Донецькій області за договором купівлі-продажу промислово-побутових приміщень покупцем (корпорація «Інноваційно-промислові технології») в результаті організації продбази із виготовлення та зберігання залізо-бетонних виробів, бетону, будівельних виробів було додатково створено 16 нових робочих місць.

У Вінницькій області покупцем (фізична особа) на базі приватизованої будівлі їдальні, в результаті репланування об'єкта в розважально-торгівельний комплекс позапланово створено 10 нових робочих місць (за умовами договору повинно бути створено 2 робочих місця).

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 881 договір купівлі-продажу пакетів акцій, 392 договори 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 15 931,461 млн грн, 2 237,3 млн дол. США та 19,26 млн євро. В тому числі, станом на 01.10.2013 – 9581,29 млн грн, 1501,12 млн дол. США, 19,26 млн євро. Фактично на 01.10.2013 українські підприємства отримали 12225,85 млн грн, 1824,00 млн дол. США та 72 млн євро, що в перерахунку на національну валюту становить 23 555,526 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 14322,696 млн грн, 1938,99 млн дол. США та 19,26 млн євро. Станом на 01.10.2013 за умовами договорів купівлі – продажу пакетів акцій передбачено надходження 8707,69 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 10974,918 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 1203,66 млн грн і 10 тис. дол. США, а станом на 01.10.2013 – 712,16 млн грн, 10 тис. дол. США. Фактично станом на 01.10.2013 внесено 866,57 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 405,10 млн грн. і 298,29 млн дол. США, а станом на 01.10.2013 – 161,43 млн грн та 42650,0 тис. дол. США. Фактично станом на 01.10.2013 надійшло 384,36 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 нарастаючим підсумком) за рішеннями судів за попередні роки - 32,41 млн грн. та 119,3 тис. дол. США. Загальна сума штрафів, пені та неустойок, яка була сплачена - 19,37 млн грн та 106,4 тис. дол. США.

За третій квартал нараховано за рішеннями судів штрафних санкцій на суму 1478,89 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 81,834 тис. грн. Фактично сплачено у попередньому кварталі 29,316 тис. грн.

У третьому кварталі 2013 року сума штрафних санкцій сплачених до Державного бюджету становить – 5,720 тис. грн.

Різниця між сумами нарахованих та сплачених штрафів на початок четвертого кварталу 2013 року становить 13,038 млн грн.

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

Станом на 01.10.2013 у власність держави повернуто 326 (за накопичувальним підсумком) об'єктів приватизації (з яких 84 – пакети акцій, 57 – єдині майнові комплекси і 185 – об'єкти незавершеного будівництва).

За 131 договором триває претензійно-позовна робота щодо їх розірвання (визнання недійсними) і повернення відчужених об'єктів у державну власність (з них 17 – пакети акцій, 14 – єдині майнові комплекси та 100 – 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 два об'єкти 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.

Крім вже наведених прикладів, також:

- **у Донецькій області:**

покупець (ТОВ «Комбінат харчування Вкусняшка») за договором купівлі-продажу єдиного майнового комплексу ДП громадського харчування «Комбінат шкільного харчування Ленінського району», створив додатково 6 робочих місць. Підприємство виграло конкурсні торги з гарячого харчування

учнів шкіл Київської районної у м. Донецьку ради у 2013 році, згідно укладеного в результаті тендеру договору надаються послуги з організації дитячого харчування учнів пільгової категорії та учнів 1-4 класів у 16 школах м. Донецька. Шкільні їдальні укомплектовані кваліфікованими кадрами, які працюють на підприємстві, обізнаними в питаннях харчування учнів. Підприємство орендує спеціалізований автотранспорт для постачання необхідних продуктів, напівфабрикатів, а також готових сніданків та обідів з базової їдальні підприємства;

- у Закарпатській області:

за договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва державної власності – комплекс по виробництву перлітової сировини. покупцем (ПрАТ «Берегівський кар'єр») був розроблений поетапний план завершення будівництва лінії з фракціонування і вспучування перліту, в якому планується завершення будівництва у травні 2016 року. За останні роки покупцем було здійснено ремонт дахів будівель, придбано частково обладнання для завершення будівництва. Загальні капіталовкладення в об'єкт незавершеного будівництва склали близько 2,8 млн. грн. ПрАТ «Берегівський кар'єр» було розроблено план розвитку гірничих робіт родовища Фогош на 2012 рік та погоджений Держгірпромнаглядом в Закарпатській області. В процесі виробничої діяльності підприємство здійснює утворення, розміщення, видалення виробничих та побутових відходів. З метою забезпечення санітарно-гігієнічних потреб працівників використовується привізена вода;

- у Полтавській області:

за договором купівлі-продажу державного майна – база відпочинку покупцем (приватне підприємство «Компанія «Наdejда») здійснені поліпшення, зокрема, розроблено проект берегоукріплення та отримано декларацію на початок виконання будівельних робіт, заключено договір з ДП «Полтавське лісове господарство» про надання послуг з протипожежної охорони лісів та гасіння лісових пожеж, закуплено протипожежне обладнання, організована постійна цілодобова охорона бази відпочинку. Покупцем проведено поточний ремонт 13 існуючих будиночків (заміна вікон, ремонт даху, зовнішній ремонт стін, відмостка, двері, внутрішній ремонт, організація автономного опалення будиночків), відремонтовано застарілі інженерні комунікації, організовано зовнішнє освітлення. Базу відпочинку забезпечено пожежними щитами, вогнегасниками, монопомпою, здійснюються роботи по облаштуванню паркану навколо бази. Земельну ділянку водного фонду площею 1,2 га відведено для організації зони відпочинку (пляжу) поблизу бази та двох майданчиків на території бази, проведені днопоглиблювані роботи, складено паспорт підводної частини пляжу, проведено добудову їдальні нульового циклу, проведені роботи з буріння свердловини та установки водонапірної вежі, триває будівництво «Пішохідного мостового переходу через р. Ворскла». Земельна ділянка Руднянського лісництва площею 3 га взята в оренду на 25 років для організації активного відпочинку на базі, закуплено обладнання для експлуатації бази відпочинку (тентів «Грибок» - 40 шт., подушок – 100 шт., лежаків – 80 шт., байдарки каркасні – 3 шт., весла байдарочні – 7 шт., жилети страхові – 7 шт., велосипеди – 7 шт.). Покупцем створено 10 робочих місць (за

умовами договору передбачалось створити 5 робочих місць). Загальна сума інвестиції в розвиток бази відпочинку на момент перевірки складає 1 437 427,24 грн.;

- у Житомирській області:

за договором купівлі-продажу об'єкту незавершеного будівництва – молочно-товарної ферми на 400 голів покупцем (приватне підприємство «Галекс Агро») добудовано та введено в експлуатацію першу чергу об'єкта незавершеного будівництва. Отримано сертифікат про відповідність закінченого будівництвом об'єкта проектній документації. Сертифікат підтверджує готовність об'єкта до експлуатації загальною площею 7 766,87 кв.м. На об'єкті створено та забезпечено працівниками 33 робочих місця. На фермі утримується 822 голови великої рогатої худоби, в тому числі 415 голів дійних корів.

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

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

Управління з питань договірної менеджменту протягом третього кварталу 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.

Особлива увага органів приватизації приділялася практичним проблемним питанням приватизації. Вони розглядалися у липні місяці на консультативній відео-конференції з регіональними відділеннями по питанням, які були надіслані регіональними відділеннями.

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 Кіровоградській, Миколаївській та Донецькій областях.

Однак здійснений аналіз наданих матеріалів також засвідчив, що в деяких регіональних відділеннях виявлено поодинокі випадки не дотримання вимог нормативно-правових актів щодо здійснення та оформлення результатів перевірок виконання умов договорів купівлі-продажу, а саме наказу Фонду державного майна України від 09.04.2012 № 472 «Про затвердження форм актів перевірки виконання умов договорів купівлі-продажу», зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 27.04.2012 за № 642/20955.

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.

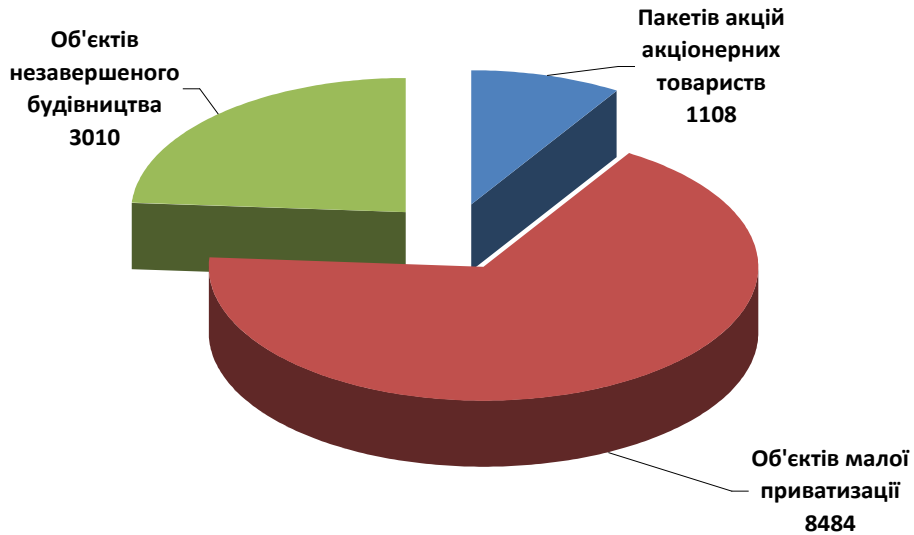
Начальник Управління

Ю. Нікітін

Діаграма 1

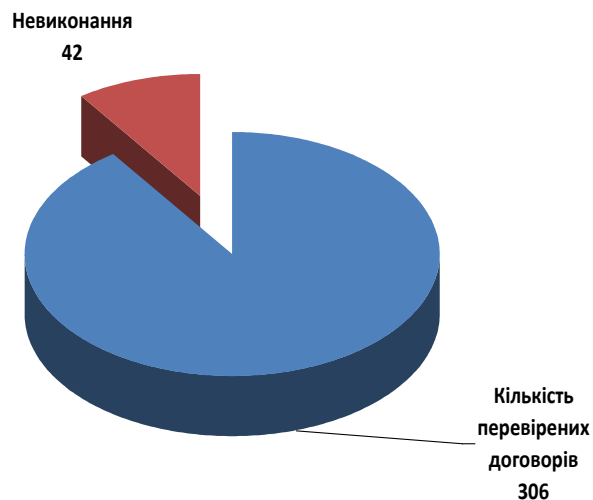
**Загальні результати контролю,
здійсненого протягом третього кварталу 2013 року**

На обліку органів приватизації перебувають 12602 договори купівлі-продажу державного майна, в тому числі:

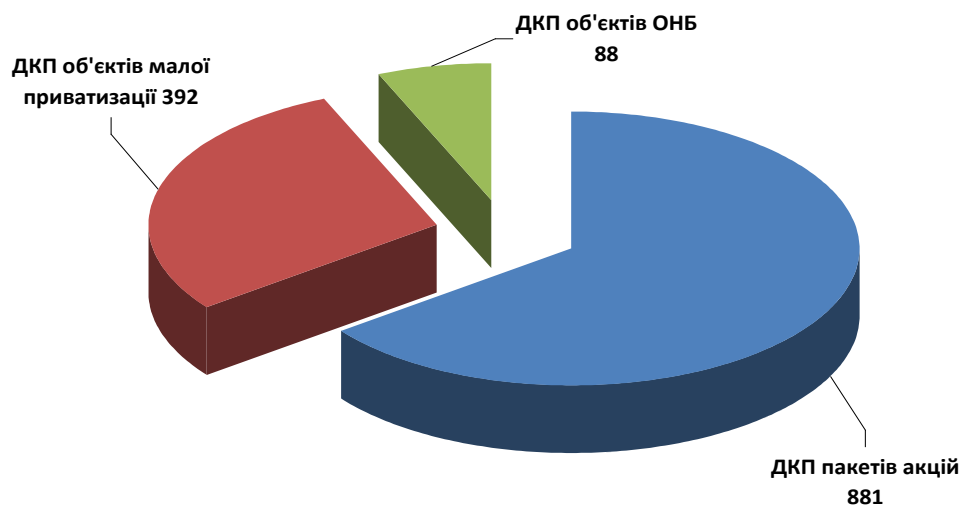


Діаграма 2

За вказаний період фактично було перевірено 306 договорів. Невиконання тих чи інших умов встановлено у 42 випадках, що становить 13,7 відсотка загальної кількості перевірених договорів.



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



**Стан виконання зобов'язань щодо внесення інвестицій покупцями
об'єктів приватизації відповідно до укладених договорів купівлі-продажу*
Надходження інвестицій накопичувальним підсумком – 23,555 млрд.грн.**

