

ЗВІТ
**про результати контролю за виконанням умов договорів купівлі-
продажу об’єктів приватизації, здійсненого державними органами
приватизації протягом 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 травня 2012 року № 631, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 24 травня 2012 року за № 815/21127, протягом 2014 року проведено перевірки виконання покупцями державного майна умов укладених договорів. Здійснений контроль показав таке.

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

На обліку органів приватизації перебуває 12 271 договір купівлі-продажу державного майна (далі – договір), у тому числі:

пакетів акцій акціонерних товариств – 1 081;

об’єктів малої приватизації – 8 259;

об’єктів незавершеного будівництва – 2 931.

Із загальної кількості зазначених договорів у 2014 році підлягало перевірці виконання умов 953 договорів.

За зазначений період фактично перевірено 927 договорів.

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

Водночас із зазначеним невиконання тих чи інших умов встановлено у 134 випадках, що становить 14,5 відсотка загальної кількості перевірених договорів. Найбільше порушень зафіксовано в Київській та Харківській областях 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 2 931 договір **об'єктів незавершеного будівництва**. У повному обсязі виконано умови 2 447 договорів (83,5 відсотка). Неналежне виконання умов зафіксовано за 5 договорами (0,2 відсотка). Невиконання умов встановлено за 167 договорами (5,7 відсотка загальної кількості договорів цієї групи). Термін виконання умов не закінчився за 312 договорами (10,6 відсотка).

Найбільша кількість договорів з тих, що обліковуються, стосуються **об'єктів малої приватизації**. З їх загальної кількості – 8 259 договорів – умови в повному обсязі виконано за 7 806 договорами (94,5 відсотка загальної кількості). Невиконання умов виявлено за 46 договорами (0,6 відсотка). Неналежне виконання умов (з порушенням термінів) має місце за 17 договорами (0,2 відсотка). Термін виконання умов не закінчився за 390 договорами (4,7 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 987 договорами (91,3 відсотка загальної кількості). Неналежне виконання умов, тобто відставання від передбачених договорами термінів, допущено покупцями за 4 договорами (0,4 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 окремих умов договорів купівлі-продажу

Значна кількість порушень умов договорів фіксується за договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва щодо **термінів завершення будівництва та введення в експлуатацію**. Протягом 2014 року невиконання такої умови встановлено за 46 договорами (4,9 відсотка перевірених). Найбільшу кількість зазначених порушень зафіксовано Регіональними відділеннями Фонду по Київській (19 договорів), Луганській та Рівненській (по 5 договорів) 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.

Також у Тернопільській області покупець – ТОВ «Ваврик і компанія» ЛТД за договором купівлі-продажу будівлі недіючого кінотеатру «Мир» разом з майном повинен був протягом трьох років після підписання договору купівлі-продажу ввести кінотеатр в експлуатацію.

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

Порушення виконання умов договорів у частині **зобов'язання щодо створення робочих місць** у ході перевірки органами приватизації встановлено за 5 договорами (0,5 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 4 договорами (0,4 відсотка перевірених договорів) Регіональним відділенням Фонду по Херсонській області. Зазначена умова покупцями не була виконана у зв'язку з затримкою органу місцевого самоврядування в реєстрації договорів купівлі-продажу.

Наприклад, це стосується договору купівлі-продажу «Оздоровчого комплексу (2 будиночки) на території бази відпочинку «Каштан».

Порушення умов договорів у частині **утримання об'єкта приватизації та прилеглої території в належному санітарно-технічному стані** встановлено за 7 договорами (0,7 відсотка перевірених) Регіональними відділеннями Фонду по Київській та Луганській (по 2 договори), Дніпропетровській, Донецькій та Тернопільській (по 1 договору) областях. Причиною невиконання зазначеної умови договорів купівлі-продажу є недобросовісність покупців об'єктів приватизації.

Зафіксовано порушення в частині **ненадання документів, що підтверджують виконання умов договорів купівлі-продажу**. Такі випадки встановлені за 43 договорами (4,6 відсотка перевірених) Регіональними відділеннями Фонду по Київській (21 договір), Харківській (18 договорів), Дніпропетровській та Одеській (по 2 договори) 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 14 договорами (1,5 відсотка перевірених). Такі випадки встановлені Регіональними відділеннями Фонду по Харківській (10 договорів), Донецькій (2 договори), Чернівецькій (1 договір) областях та апаратом Фонду (1 договір).

Наприклад, покупець (ВАТ «Південспецатоменергомонтаж») об'єкта незавершеного будівництва «Дитячий садок-ясла на 320 місць» за договором купівлі-продажу повинен був здійснити демонтаж об'єкта. Під час здійснення регіональним відділенням перевірки виконання зобов'язань за договором було

зафіксовано невиконання цієї умови. Основною причиною такого невиконання власниками цієї умови є відсутність коштів для демонтажу та добудови об'єкта.

Порушення виконання умов договорів у частині **переоформлення права на земельну ділянку** органами приватизації зафіксовано за 21 договором (2,3 відсотка перевірених договорів) Регіональними відділеннями Фонду по Харківській (11 договорів), Донецькій (5 договорів), Львівській (3 договори) та Рівненській (2 договори) областях.

Наприклад, покупець (фізична особа) об'єкта комунальної власності – нежитлового приміщення – за договором купівлі-продажу повинен був оформити право володіння (користування) земельною ділянкою під об'єктом приватизації. Під час здійснення перевірки було зафіксовано невиконання покупцем зазначеної умови. Невиконання власниками договірних зобов'язань зумовлено причинами фінансового характеру, а також ігноруванням покупцями вимог регіональних відділень.

Зафіксовано порушення в частині **збереження профілю діяльності** за 2 договорами (0,2 відсотка перевірених договорів). Таке невиконання встановлено Регіональним відділенням по Івано-Франківській (1 договір) області та Фондом (1 договір).

Наприклад, покупець (КСП «Городенкаплемсервіс») єдиного майнового комплексу державного підприємства «Городенківське сільськогосподарське підприємство по племінній справі у тваринництві» повинен був забезпечити збереження профілю діяльності КСП в частині проведення селекційної роботи протягом 10 років з дати укладення договору. Під час здійснення регіональним відділенням перевірки виконання зобов'язань за договором було встановлено, що підприємство не здійснює селекційної роботи. Невиконання власником договірних зобов'язань зумовлено відсутністю ліцензії на проведення цього виду діяльності.

Порушення виконання умов договорів у частині **переоформлення права забудовника** органами приватизації встановлено за 6 договорами (0,6 відсотка перевірених). Такі випадки встановлено Регіональним відділенням Фонду по Харківській (6 договорів) області.

Наприклад, покупець (фізична особа) об'єкта незавершеного будівництва «Майданчик прирейкового складу к. 301» за договором купівлі-продажу повинен був підготувати документи та здійснити відповідні дії щодо переоформлення права замовника і права користування земельною ділянкою під об'єктом приватизації. На момент перевірки зазначена умова невиконана. Однією з причин такого порушення власниками приватизованих об'єктів є зволікання органів місцевого самоврядування з переоформленням документів.

Факти порушення **розрахунків за придбані об'єкти приватизації** органами приватизації встановлено за 2 договорами (0,2 відсотка перевірених). Такі випадки встановлено Регіональними відділеннями Фонду по Вінницькій та Рівненській областях.

Наприклад, покупцем (ТОВ «Юбіпартнер Девелопмент») частини комплексу будівель та споруд загальною площею 119,3 кв.м за договором купівлі-продажу було порушено терміни сплати за об'єкт приватизації.

Невиконання власниками договірних зобов'язань зумовлено причинами фінансового характеру, а також ігноруванням покупцями вимог регіональних відділень.

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

Результати перевірки засвідчили, що на момент приватизації кількість робочих місць на підприємствах, стосовно яких укладено договори з умовою **збереження робочих місць**, становила 3 337 одиниць. На сьогодні їх кількість становить 3 612, тобто власниками у післяприватизаційний період ця умова договорів виконана і додатково створено 275 нових робочих місць.

Наприклад, у Донецькій області за договором купівлі-продажу єдиного майнового комплексу Горлівського державного торговельного комбінату шкільного харчування покупцем мають зберігатися 62 робочих місця, які існували на момент приватизації. На сьогодні на підприємстві існує 79 нових робочих місць.

У Закарпатській області за договором купівлі-продажу єдиного майнового комплексу державного підприємства «Закарпатський навчальний центр підготовки і перепідготовки кадрів» покупець має зберегти 18 робочих місць. На момент перевірки встановлено, що на підприємстві збережено 18 робочих місць, а також додатково створено 3 робочих місця.

Під час перевірки договорів купівлі-продажу із зобов'язанням щодо створення нових робочих місць, яке передбачено зазначеними договорами, органами приватизації було зафіксовано, що за умовами договорів у період до 2017 року має бути створено 565 робочих місць. Результати перевірок, проведених протягом року, засвідчили створення 287 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 такі приклади є на 12 об'єктах приватизації, де було створено 125 нових робочих місць. Наприклад, у Житомирській області за договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва молочно-товарної ферми покупцем (ПП «Галекс Агро») створено 33 нових робочих місця.

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 75 договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва.

Загалом цими договорами передбачено інвестування у підприємства (у 1995 – 2020 роках) на загальну суму 16 378,936 млн грн, 2 217,7 млн дол. США та 19,26 млн євро. У тому числі станом на 01.01.2015 – 11 335,998 млн грн, 1 470,002 млн дол. США, 19,26 млн євро. Фактично на 01.01.2015 українські підприємства отримали 13 803,869 млн грн, 1 864,758 млн дол. США та 72 млн євро, що в перерахунку на національну валюту становить 25 502,14 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 2020 року коштів на загальну суму 14 996,366 млн грн, 1 919,44 млн дол. США та 19,26 млн євро. Станом на 01.01.2015 за умовами договорів купівлі-продажу пакетів акцій передбачено надходження 10 425,67 млн грн, 1 448,34 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 12 321,589 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 2020 року в розмірі 943,918 млн грн і 10 тис. дол. США, а станом на 01.01.2015 – 729,972 млн грн, 10 тис. дол. США. Фактично станом на 01.01.2015 надійшло 927,075 млн грн і 27,756 тис. дол. США.

За договорами купівлі-продажу **об'єктів малої приватизації** передбачено до 2020 року здійснення інвестицій на загальну суму 438,651 млн грн і 298,294 млн дол. США, а станом на 01.01.2015 – 180,353 млн грн та 21 650,00 тис. дол. США. Фактично станом на 01.01.2015 надійшло 555,203 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 (наростаючим підсумком) за рішеннями судів за попередні роки, становить 32,83 млн грн та 119,3 тис. дол. США. Фактично було сплачено 17,21 млн грн та 106,4 тис. дол. США.

За четвертий квартал нараховано за рішеннями судів штрафні санкції на суму 619,921 тис. грн.

У попередньому кварталі за рішеннями судів нараховано штрафні санкції на суму 320,286 тис. грн, фактично сплачено 196,539 тис. грн.

У 2014 році сума штрафних санкцій, сплачених до Державного бюджету України, становить 429,723 тис. грн.

Різниця між сумами нарахованих та сплачених штрафів на початок 2015 року становить 858,929 тис. 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 106 договорами триває претензійно-позовна робота щодо їх розірвання і повернення відчужених об'єктів у державну власність (з них 11 – пакети акцій, 11 – єдині майнові комплекси та 84 – об'єкти незавершеного будівництва).

Станом на 01.01.2015 у власність держави повернено 336 (накопичувальним підсумком) об'єктів приватизації (з яких 84 – пакети акцій, 58 – єдині майнові комплекси і 194 – об'єкти незавершеного будівництва).

У звітному періоді до державної власності повернено 5 об'єктів незавершеного будівництва.

Загальна сума коштів, отриманих від продажу повернутих державі об'єктів за рішеннями судів, накопичувальним підсумком становить 103,8 млн грн. За 2014 рік повторно продано 6 об'єктів приватизації та отримано 3,1 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 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 Закарпатській області:

покупцем (ТОВ «Цеоліт Україна») за договором купівлі-продажу єдиного майнового комплексу ДП «Сокирницький цеолітовий завод» було погашено заборгованість підприємства з виплати заробітної плати працівникам. На підприємстві зберігаються основні види діяльності: добування корисних копалин та розроблення кар'єрів. Покупцем було збережено існуючі на момент приватизації 8 робочих місць та додатково створено ще 10. На підприємстві

розроблено та найближчим часом планується ввести в дію нову структуру зайнятості, яка передбачає наявність 40 робочих місць. Об'єкт на момент приватизації був у дуже занедбаному стані, основні засоби вийшли з ладу, службові приміщення потребували ремонту. Новим власником проведено технічне переозброєння заводу, змонтовано механізм третьої стадії дроблення, спрямовуються кошти на оновлення комунікацій. Значні зусилля підприємство докладає на відновлення виробництва, підбір та навчання працівників, напрацювання договірної бази. Вживаються заходи щодо мінімізації впливу виробничих процесів на навколишнє середовище;

- у Черкаській області:

прикладом позитивної роботи можна вважати діяльність ТОВ «Агрофірма «Насіння». Основним видом діяльності є вирощування сільськогосподарської продукції (зернові та технічні культури), розведення свиней, овець, коней та інших тварин, виробництво меду, надання послуг у рослинництві та ін. Загальна продуктивність підприємства становить 4 702 тонни на рік. Договором купівлі-продажу не передбачено створення або збереження робочих місць, проте діяльність підприємства забезпечує 33 працівники. Працівники користуються усіма соціальними пільгами відповідно до чинного законодавства.

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

Протягом 2014 року органами приватизації забезпечено виконання вимог відповідних організаційно-розпорядчих актів щодо обсягів охоплення укладених договорів перевірками 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», а також згідно з розпорядженням Кабінету Міністрів України від 07 листопада 2014 року № 1085-р «Про затвердження переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють або здійснюють не в повному обсязі свої повноваження» Регіональні відділення Фонду державного майна України по Донецькій та Луганській областях не мали змоги повною мірою вживати заходів контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу.

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

Також Управлінням з питань договірної менеджменту відповідно до доручення Голови Фонду державного майна України від 18.02.2013 № К/4 було проведено вибірковий аналіз 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 Миколаївській та Львівській 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