

**ЗВІТ**  
**про результати контролю за виконанням умов договорів**  
**купівлі-продажу об’єктів приватизації, здійсненого протягом**  
**2010 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 (далі – договір), постанови Кабінету Міністрів України від 12.09.1997 № 1012 “Про порядок контролю за діяльністю підприємств, приватизація яких здійснюється за погодженням з Кабінетом Міністрів України” та згідно з Порядком здійснення державними органами приватизації контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об’єктів приватизації, затвердженим наказом Фонду державного майна України (далі – Фонд) від 19.08.1998 № 1649 (із змінами та доповненнями), протягом 2010 року проведено перевірки виконання покупцями державного майна умов укладених договорів. Здійснений контроль показав таке.

**1. Загальні дані про результати контролю, здійсненого протягом**  
**2010 року**

На обліку органів приватизації знаходиться 12264 договори купівлі-продажу державного майна, у тому числі:

- пакетів акцій акціонерних товариств – 1054;
- об’єктів малої приватизації – 8156;
- об’єктів незавершеного будівництва – 3054.

Із загальної кількості зазначених договорів у 2010 році підлягало перевірці виконання умов 1845 договорів.

За вказаний період фактична ж кількість перевірених договорів склала 1957.

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

За результатами цієї роботи можна зробити такі загальні висновки.

Поряд із зазначеним, невиконання тих чи інших умов встановлено у 266 випадках, що становить 2,2 відсотка загальної кількості договорів. Вагома частина такого невиконання зафіксована у Луганській (0,6 відсотка загальної кількості договорів), Житомирській, Харківській (по 0,2 відсотка), Дніпропетровській (0,1 відсотка) областях і воно стосується порушення термінів добудови об’єктів, демонтажу, сплати за об’єкт, а також переоформлення права забудовника на об’єкт.

Але однією з причин такого порушення власниками приватизованих об’єктів є зволікання органів місцевого самоврядування з переоформленням документів.

## 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 3054 договорів цієї групи невиконання умов встановлено за 182 договорами (6,0 відсотків загальної кількості договорів цієї групи). Неналежне виконання умов зафіксовано за 19 договорами (0,6 відсотка). Термін виконання умов не закінчився за 563 договорами (18,4 відсотка). У повному обсязі виконано умови 2290 договорів (74,9 відсотка).

Найбільша кількість договорів з тих, що обліковуються, відноситься до **об'єктів малої приватизації**. Із їх загальної кількості – 8156 договорів - умови у повному обсязі виконано за 7322 договорами (89,7 відсотка загальної кількості). Невиконання умов виявлене за 51 договором (0,6 відсотка). Неналежне виконання умов (з порушенням термінів) має місце за 19 договорами (0,2 відсотка). Строк виконання умов не закінчився за 764 договорами (9,4 відсотка).

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

На обліку органів приватизації перебуває 1054 договори купівлі-продажу пакетів акцій відкритих акціонерних товариств. Повне і своєчасне виконання умов відмічене за 961 договором (91,2 відсотка загальної кількості). Неналежне виконання умов, тобто відставання від передбачених договорами термінів, допущено покупцями за 6 договорами (0,6 відсотка). Невиконання умов зафіксовано за 32 договорами (3,0 відсотка). За 55 договорами (5,2 відсотка) термін виконання умов не настав.

Серед зазначених договорів купівлі-продажу пакетів акцій 128 договорів стосується підприємств, що мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави. З них на обліку у центральному апараті Фонду знаходиться 103 договори, у регіональних відділеннях – 25.

Стан їх виконання є таким:

- за 117 договорами (91,4 відсотка загальної кількості) умови виконано у повному обсязі;

- за 6 договорами (4,7 відсотка) зобов'язання знаходяться в стадії виконання (інвестиційні зобов'язання та інші зобов'язання, виражені у грошовій формі виконані, а по інших зобов'язаннях кінцеві терміни виконання ще не закінчилися);

- за 5 договорами (3,9 відсотка) зафіксовано невиконання умов.

На сьогодні органами приватизації здійснюються заходи щодо забезпечення безумовного їх виконання, а у разі недосягнення позитивних результатів вживаються заходи із 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 добудови та розбирання об'єктів**. Протягом року таке невиконання встановлено за 149 договорами (7,6 відсотка перевірених). Найбільшу кількість таких випадків

зафіксовано Регіональними відділенням Фонду по Луганській, Житомирській та Харківській областях. Вказаними регіональними відділеннями розпочато претензійно-позовну роботу з метою застосування до покупців передбачених законодавством та договорами норм відповідальності.

Факти порушення **розрахунків за придбані об'єкти приватизації** встановлено за 24 договорами цієї групи (1,2 відсотка перевірених). Найбільша кількість таких випадків встановлено Фондом майна АР Крим (7 договорів) та регіональними відділеннями Фонду по Вінницькій (5 договорів), Кіровоградській (4 договори), Львівській та Миколаївській областях (по 2 договори).

Недотримання термінів **державної реєстрації нової форми власності** придбаних покупцями об'єктів приватизації виявлено за 7 договорами (0,4 відсотка перевірених договорів) - Регіональними відділеннями ФДМУ по Херсонській, Харківській та Кіровоградській областях (по 2 договори) та Чернігівській (1 договір) області.

Також зафіксовано порушення в частині **збереження профілю діяльності** за 2 договорами (0,1 відсотка перевірених договорів). Таке невиконання встановлено у Харківській та Житомирській областях.

Порушення умов договорів в частині **зобов'язань щодо збереження або збільшення обсягів виробництва продукції (послуг)** в ході перевірки органами приватизації встановлено за 4 договорами (0,2 відсотка перевірених) – Регіональними відділеннями по Закарпатській та Луганській (по 1 договору) областях та ЦА ФДМУ (2 договори).

Також почастишали випадки ненадання власниками об'єктів приватизації підтверджуючих документів щодо виконання умов договорів купівлі-продажу. Такі випадки встановлені за 13 договорами Регіональними відділеннями по Дніпропетровській (6 договорів) та Харківській (7 договорів) областях.

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 82 договора, що містять умову щодо **збереження кількості робочих місць**, які існували на об'єктах на момент їх приватизації, та 81 договір – щодо **створення нових**.

Результати перевірки показали, що існуюча на момент приватизації кількість робочих місць на підприємствах, стосовно яких укладено договори з умовою **збереження робочих місць**, становила 3344 одиниці. На сьогодні їх кількість становить 3371 одиницю, тобто власниками у післяприватизаційний період ця умова договорів виконана і додатково створено 27 нових робочих місць.

Наприклад, за договором купівлі-продажу ВАТ “Київське спеціальне проектно-конструкторське бюро “МеНас” у м. Києві однією з умов є збереження 9 робочих місць. В результаті перевірки встановлено, що скорочення робочих місць не проводилось, на час перевірки кількість робочих місць становить 18 одиниць.

На виконання зобов'язання **щодо створення нових робочих місць**, яке передбачено зазначеними договорами, власниками цих об'єктів у постприватизаційний період створено 154 робочих місця, що на 7 одиниць більше, ніж передбачалося договорами.

Прикладом позитивного результату діяльності власника на приватизованому об'єкті є створення нових робочих місць у Одеській області за договором купівлі-продажу об'єкта малої приватизації – ЦМК колишнього Державного підприємства

“Дунайрембуд”. За умовами договору купівлі-продажу власник повинен був створити 30 робочих місць. На даний час фактично створено 84 робочих місця.

Також, у Житомирській області за договором купівлі-продажу ЦМК швейної фабрики “Веснянка” повинно бути створено 10 робочих місць. Під час перевірки встановлено, що власником фактично створено 19 нових робочих місць.

Поряд із зазначеним існують приклади, коли власниками у післяприватизаційний період не виконані умови договору купівлі-продажу щодо створення нових робочих місць. Це договір купівлі-продажу об’єкта незавершеного будівництва корпусу обласної клінічної лікарні (покупець ВКФ “Буковина”) у Чернівецькій області. За умовами договору покупець, після завершення будівництва повинен був створити не менше 25 робочих місць. Згідно акту поточної перевірки встановлено, що умови договору не виконуються: покупцем на базі ОНБ не створено заклад охорони здоров’я, не створено 25 робочих місць.

Регіональним відділенням по м. Києву зафіксовано невиконання покупцями умов договорів в частині збереження та створення нових робочих місць по двох договорах купівлі-продажу пакетів акцій ВАТ “Агробудсервіс”.

Слід відзначити також створення нових робочих місць за договорами, в яких умови щодо збереження або створення нових робочих місць не передбачені. Із загальної кількості перевірених такі приклади є на 30 об’єктах приватизації, де було створено 1331 нове робоче місце. Наприклад, у Закарпатській області за договором купівлі-продажу цілісного майнового комплексу державного підприємства “Майданський завод пластмас” та земельної ділянки державної власності, на якій він розташований. Покупцем (фізична особа) додатково створено 17 нових робочих місць. Зараз загальна кількість працюючих на підприємстві – 21 чоловік, що дуже важливо для гірського Міжгірського району, зайнятість населення якого дуже низька. На виконання зобов’язань, взятих на себе по договору купівлі-продажу, новим власником працевлаштована одна особа з обмеженими можливостями. На підприємстві забезпечено безпечні умови праці, для працівників облаштовано спеціальні кімнати для прийому їжі, роздягальня, робітники забезпечені спецодягом.

У Донецькій області за договором купівлі-продажу дитячого оздоровчого табору “Світлячок” відмічено створення 100 робочих місць (умовами договору кількість нових робочих місць не визначалась).

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 832 договори купівлі-продажу пакетів акцій, 373 договори купівлі-продажу об’єктів малої приватизації і 89 договори купівлі-продажу об’єктів незавершеного будівництва.

У цілому цими договорами передбачено інвестування підприємств (у 1995-2021 роках) на загальну суму 10 956,98 млн грн, 1 722,72 млн дол. США та 19,26 млн євро. Зокрема, станом на 01.01.2011 – 9137,56 млн грн, 1335,84 млн дол. США, 19,26 млн євро. Фактично станом на 01.01.2011 українські підприємства отримали 9696,96 млн грн, 1427,07 млн дол. США та 72 млн євро, що у перерахунку на національну валюту становить 17 865,337 млн грн.

За окремими групами договорів ці цифри розподіляються так.

Договорами купівлі-продажу пакетів акцій акціонерних товариств передбачено надходження до них у період з 1995 року до 2021 року коштів на загальну суму 9595,883 млн грн, 1423,41 млн дол. США та 19,26 млн євро. Зокрема, стратегічно важливі для економіки та безпеки держави підприємства протягом вказаного періоду мають отримати 4959,88 млн грн, 1097,00 млн дол. США.

Фактично у період з 1995 року підприємств вже отримали інвестиції:

- за всіма договорами купівлі-продажу пакетів акцій у розмірі 8905,89 млн грн, 1424,855 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 – 5161,95 млн грн, 1137,45 млн дол. США. За умовами зазначених договорів у цей період повинно бути внесено 4764,23 млн грн, 1030,90 млн дол. США.

Договорами купівлі-продажу **об'єктів незавершеного будівництва** заплановано надходження інвестицій у період з 1995 по 2021 рік – 1162,03 млн грн і 10 тис. дол. США, а станом на 01.01.2011 – 596,89 млн грн, 10 тис. дол. США. Фактично станом на 01.01.2011 внесено 631,15 млн грн і 27,756 тис. дол. США.

Договорами купівлі-продажу **об'єктів малої приватизації** передбачено у період до 2021 року внесення інвестицій на загальну суму 199,07 млн грн. і 299,29 млн дол. США, а станом на 01.01.2011 – 129,17 млн грн та 650,00 тис. дол. США. Фактично станом на 01.01.2011 надійшло 159,92 млн грн і 2191,107 тис. дол. США.

Зацікавленість інвесторів викликають підприємства базових галузей економіки, а саме: чорної та кольорової металургії (обсяг внесених інвестицій - 3729,20 млн грн та 1109,70 млн дол. США), машинобудування та металообробки (1333,78 млн грн та 36,24 млн дол. США), енергетичної та паливної промисловості (833,48 млн грн, 57,92 млн дол. США та 71,14 млн євро).

Аналіз напрямів залучення інвестицій свідчить, що більша їх частина спрямовується на технічне переозброєння та реконструкцію виробництва (5369,86 млн грн та 1049,72 млн дол. США), що є необхідним для розвитку виробничої бази підприємств - випуску конкурентоспроможної продукції.

Наступними напрямками залучення інвестицій підприємствами України за кількісними показниками є погашення кредиторської заборгованості підприємств, в тому числі з платежів до бюджету всіх рівнів та перед Пенсійним фондом (147,06 млн грн, 42,33 млн 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 необхідна претензійно-позовна робота. Зокрема, крім заходів із стягнення штрафів, пені і неустойок (загальна сума за наростаючим підсумком за всі роки контролю – 87182,335 тис. грн та 163,40 тис. дол.США), після використання всіх можливостей досудового врегулювання спорів у напрямку забезпечення реалізації цих умов, здійснювалися дії щодо розірвання (визнання недійсними) договорів та повернення відчужених за ними об'єктів у державну власність. У 2010 році сума штрафних санкцій сплачених до Державного бюджету становить – 658,692 тис. грн.

Станом на 01.01.2011 у власність держави повернуто 292 (за накопичувальним підсумком) об'єкта приватизації (з яких 82 – пакети акцій, 52 – цілісні майнові комплекси і 158 – об'єкти незавершеного будівництва).

За 124 договорами продовжується претензійно-позовна робота щодо їх розірвання (визнання недійсними) і повернення відчужених за ними об'єктів у державну власність (з них 18 – пакети акцій, 18 – цілісні майнові комплекси та 88 – об'єкти незавершеного будівництва).

З числа повернутих у державну власність об'єктів приватизації повторно продано 153 об'єкти. У їх числі:

- 49 пакетів акцій;
- 75 об'єкти незавершеного будівництва;
- 29 цілісних майнових комплексів.

Загальна сума коштів, отриманих від продажу повернутих державі об'єктів за рішеннями судів, за накопичувальним підсумком становить 97,47 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 уже наведених, це:

### **- у Львівській області:**

За договором купівлі-продажу ЦМК цеху по розливу мінеральної та солодкої води Струтинського державного спиртового заводу, укладеному з ТзОВ “Карпатські мінеральні води”, передбачено збереження чисельності працюючих в кількості 87 чоловік, збереження номенклатури та обсягів виробництва мінеральної води на рівні не менше 30 мільйонів літрів на рік, зростання обсягів виробництва продукції. В післяприватизаційний період кількість працюючих зросла до 101 чоловіка. Обсяг виробництва мінеральної води склав за 2009 рік – 50,6 млн літрів і за 11 місяців 2010 року – 52,2 млн літрів;

### **- у Черкаській області:**

Покупцем (приватний підприємець) придбано будівлю колишнього дитячого садка, що знаходився на балансі Шевченківського БМЕУ № 5 у м. Сміла. До приватизації приміщення не використовувалося, знаходилося в занедбаному стані. Після приватизації покупцем здійснено ремонт будівлі, реконструкцію та капітальний ремонт приміщень. Естетично оформлено внутрішній інтер'єр приміщень, в яких виконуються роботи по художній обробці каменю. В одній з кімнат розташована виставка робіт, що пропонуються покупцям для реалізації. Для відкриття закладу вкладено понад 200 тисяч гривень. На підприємстві працює чотири особи. Високий рівень кваліфікації працюючих та творчий підхід до роботи зробили підприємство конкурентоспроможним на даний час;

### **- у Закарпатській області:**

- покупцем (фізичною особою) за договором купівлі-продажу ЦМК кінотеатру “Ювілейний” повністю завершено реконструкцію кінотеатру. Загальна сума інвестицій, вкладених на оновлення об'єкта, складає близько 800 тис. грн.

Відремонтована будівля в центральній частині міста Хуста має сучасний вигляд. Кінотеатр обладнано сучасним освітленням та кондиціонуванням. На об'єкті буде працює 12 чоловік. Місто Хуст отримало новий кінотеатр, зал якого можливо буде використовувати і для проведення конференцій, симпозіумів та інших зібрань.

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

Протягом 2010 року органами приватизації забезпечено виконання вимог відповідних організаційно-розпорядчих актів щодо обсягів охоплення укладених договорів перевірками виконання їх умов та термінів передачі звітів до Фонду. Кращим в частині організації та здійснення контролю, звітності, відпрацювання пропозицій щодо його подальшого нормативного та методологічного забезпечення є Регіональні відділення ФДМУ по Запорізькій, Миколаївській, Тернопільській, Черкаській, Одеській областях, РВ ФДМУ в АРК та м. Севастополь, Фонд майна Автономної Республіки Крим.

Департамент договірної менеджменту протягом року проводив роботу, спрямовану на вдосконалення системи контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації.

З цією метою, керуючись рішенням колегії ФДМУ забезпечувався контроль та постійний моніторинг стану виконання умов договорів купівлі-продажу стратегічно важливих для економіки та безпеки держави об'єктів шляхом щоквартального проведення перевірок виконання умов зазначених договорів купівлі-продажу. При проведенні контролю за виконанням інвестиційних та соціальних зобов'язань залучались представники профспілкових організацій.

Проведена робота, спрямована на удосконалення нормативно-правової бази з питань приватизації.

На виконання наказу Фонду державного майна України від 18.11.2010 № 1695 та Плану організації попередньої підготовки проектів нормативно-правових актів, необхідних для реалізації положень проектів Законів України "Про Державну програму приватизації", "Про внесення змін до деяких законів України з питань приватизації" розроблено проекти постанов Кабінету Міністрів України "Про внесення змін до постанови від 12.09.1997 № 1012 "Про порядок здійснення контролю за діяльністю підприємств, приватизація яких здійснюється за погодженням з Кабінетом Міністрів України", "Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 18 січня 2001 р. № 32 "Про затвердження Порядку повернення у державну власність об'єктів приватизації у разі розірвання або визнання недійсними договорів купівлі-продажу таких об'єктів" та проекти наказів Фонду "Про внесення змін до наказу Фонду від 19.08.1998 № 1649 "Про Порядок здійснення державними органами приватизації контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації", "Про внесення змін до положення від 29.01.1998 № 2041 "Про впорядкування процедури внесення змін до договорів купівлі-продажу".

Проект постанови Кабінету Міністрів України від 18.01.2001 № 32 було направлено Фондом на опрацювання до Міністерства фінансів України, Міністерства економічного розвитку і торгівлі України та до Державного агентства земельних

ресурсів України. На даний час Фонд опрацьовує надані зазначеними міністерствами пропозиції та зауваження.

Розроблено та зареєстровано в Міністерстві юстиції України наказ ФДМУ “Про внесення змін до Порядку надання державними органами приватизації згоди на подальше відчуження та передачу в заставу об’єктів, обтяжених зобов’язаннями їх власників перед державою” від 01.02.2010 № 133. Проектом врегульовано особливості погодження подальшого відчуження цілісного майнового комплексу, що сприятиме впорядкуванню та скороченню нераціональних витрат при вирішенні питань розпорядження майном.

Особлива увага органів приватизації приділялася практичним проблемним питанням приватизації. Вони розглядалися на семінарах: “Правові та практичні аспекти супроводження договорів купівлі-продажу об’єктів приватизації в постприватизаційний період” (травень-червень), “Удосконалення процесу системного моніторингу договорів купівлі-продажу об’єктів приватизації” (жовтень). Зазначені семінари проведено у рамках Консультаційного проекту Уряду Німеччини з питань приватизації.

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 в рубриці “договірний менеджмент”, що забезпечує прозорість та відкритість проведення приватизаційних процесів.

**Директор Департаменту**

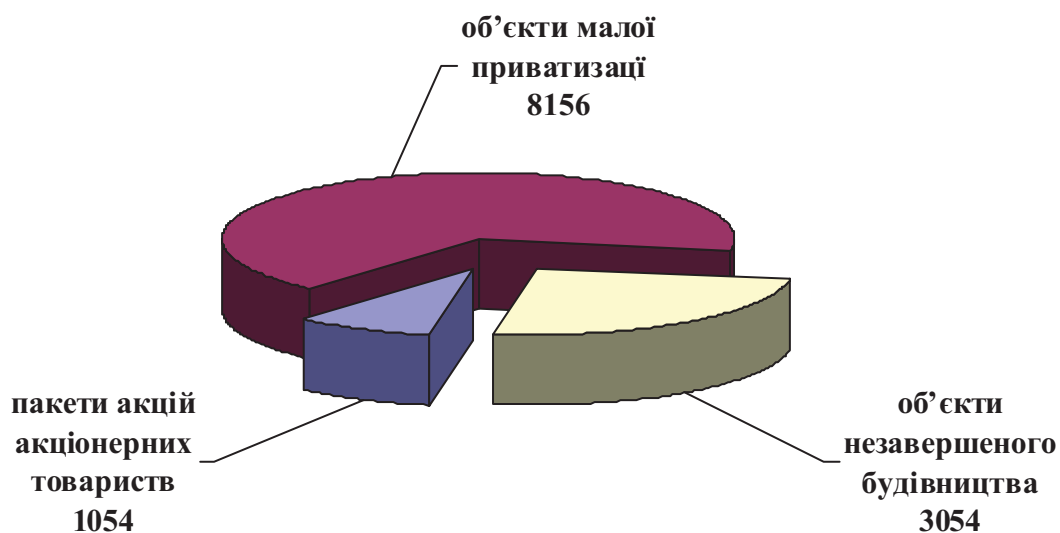
**Ю. Нікітін**



Діаграма 1

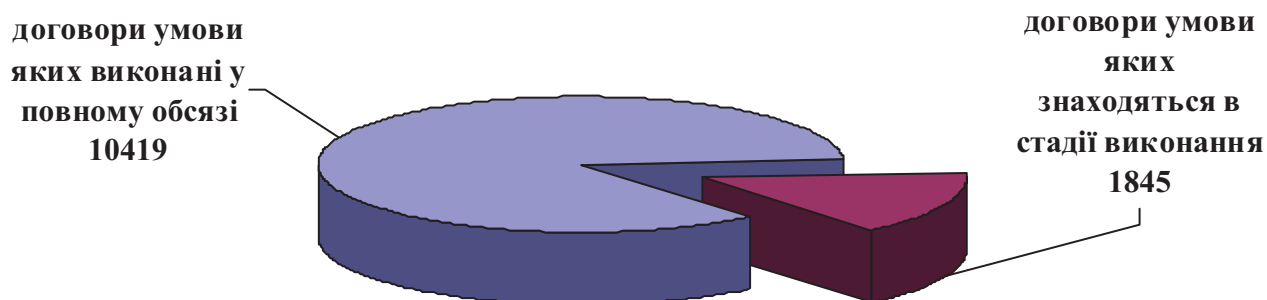
**Загальні дані про результати контролю, здійсненого протягом 2010 року**

На обліку органів приватизації знаходиться всього 12264 договорів купівлі-продажу державного майна, з них:



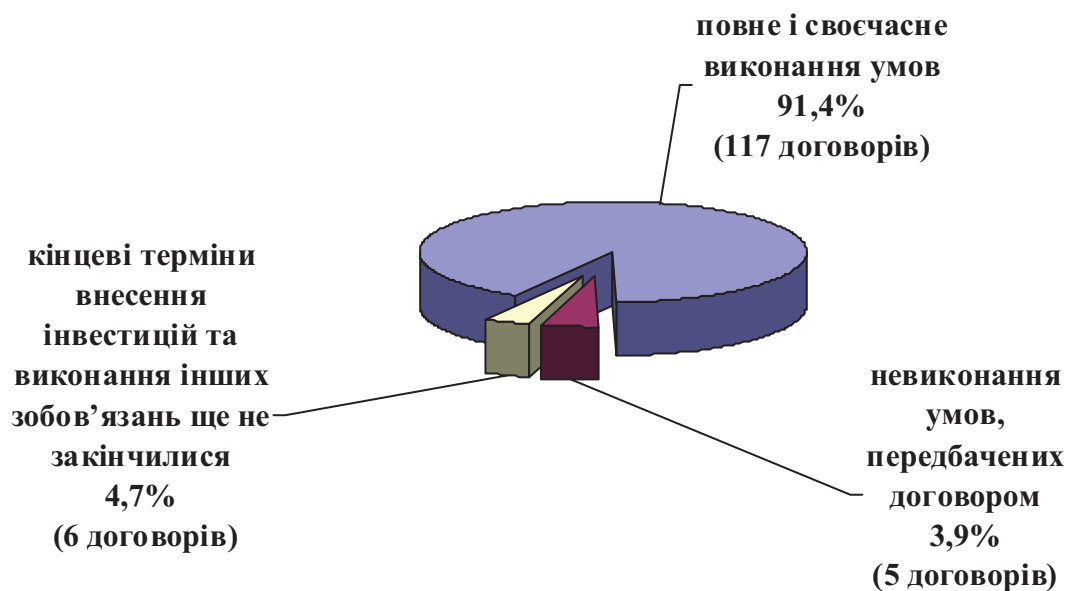
Діаграма 2

Із 12264 договорів, що знаходяться на обліку, контролюється стан виконання умов 1845 договорів



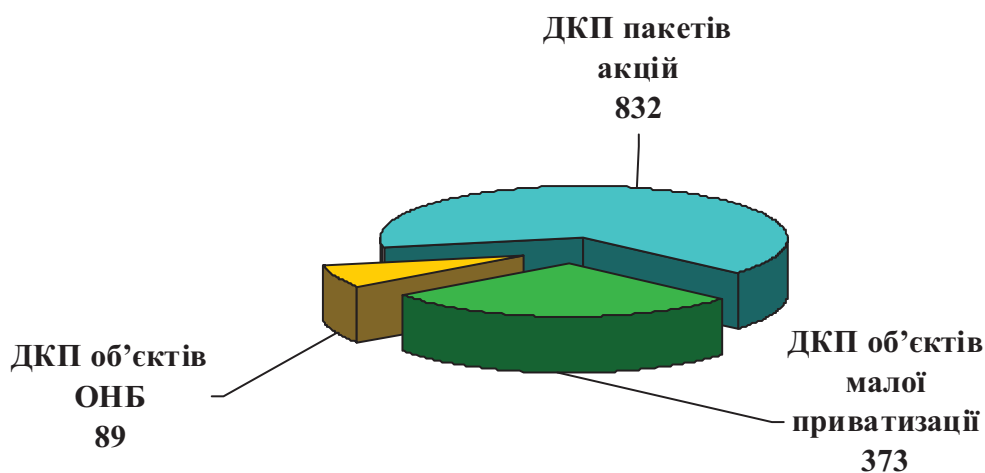
Діаграма 3

**Стан виконання умов договорів купівлі-продажу пакетів акцій підприємств, що мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави (128 договорів)**

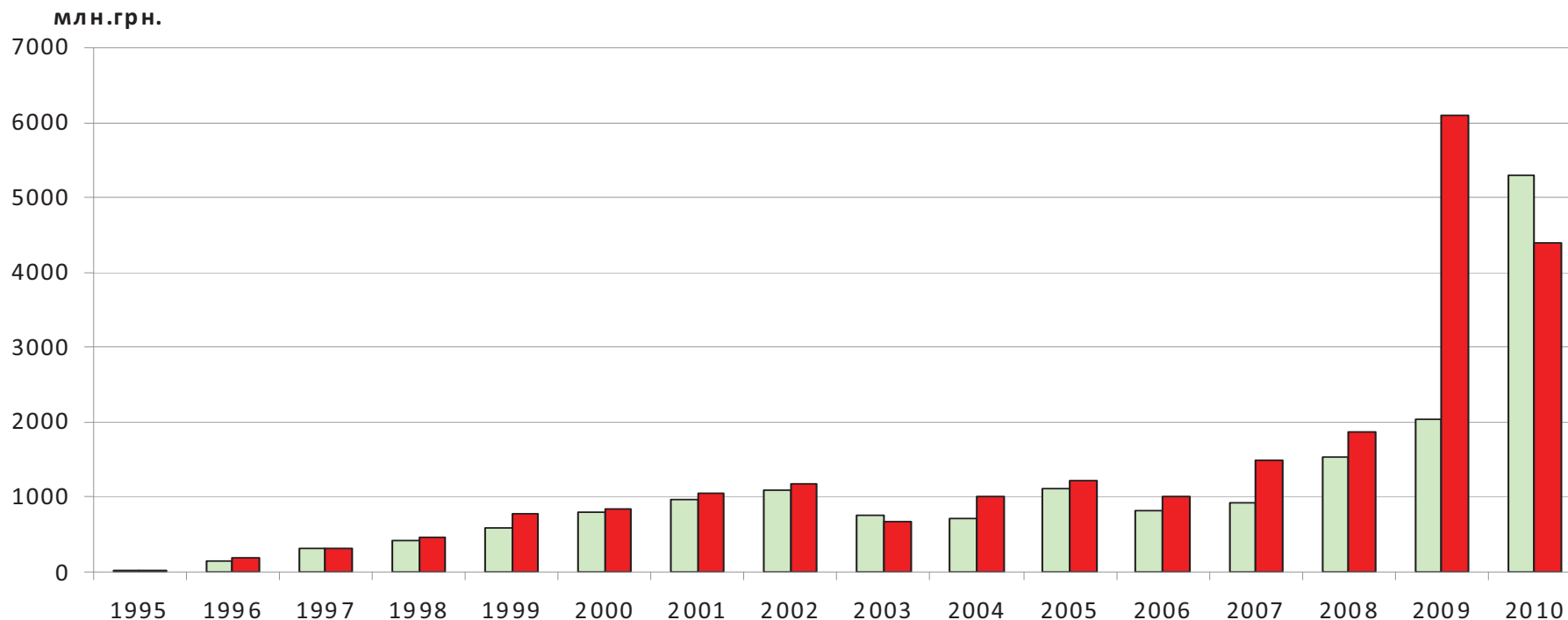


Діаграма 4

**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 визначених у грошовій формі (крім сплати за об'єкти приватизації) станом на 10.01.2011 (по роках)\***

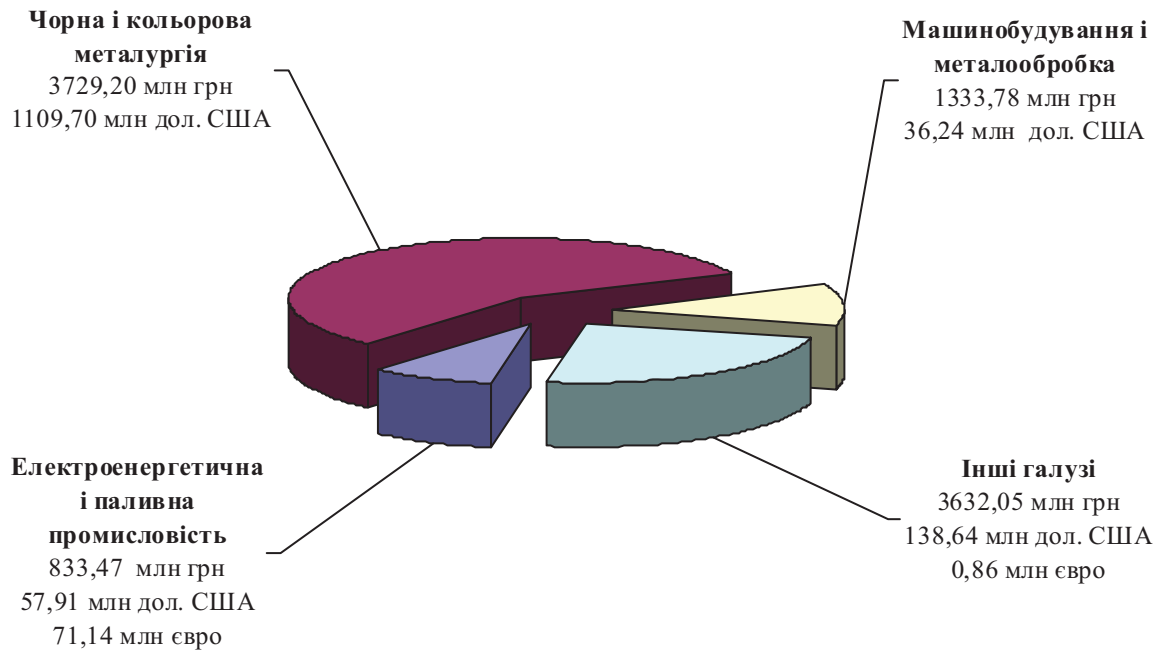


Роки	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
За договором	22.3	149.5	322.7	421.4	597.6	805.8	961.1	1094.0	766.1	719.44	1116.9	825.3	921.0	1545.7	2048.0	5307.5
Фактично	12.6	184.7	308.9	462.5	769.6	832.3	1046.2	1181.0	683.7	1017.0	1216.1	1014.2	1501.3	1878.9	6089.2	4456.6

- Фактично с 1995-2010 – 9,697 млрд грн, 1,427 млрд дол, 72,004 млн євро
- За договором с 1995-2010 – 9,137 млрд грн, 1,336 млрд дол, 19,262 млн євро

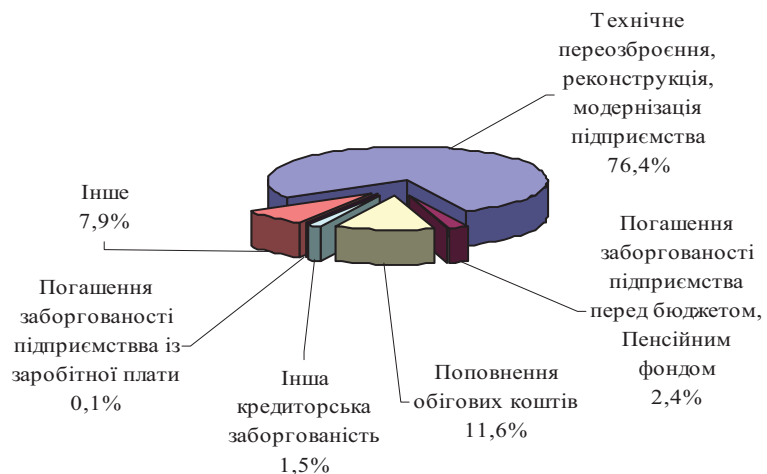
\* Надходження інвестицій за накопичувальним підсумком **17,865** млрд грн

Обсяги інвестування у розрізі галузей

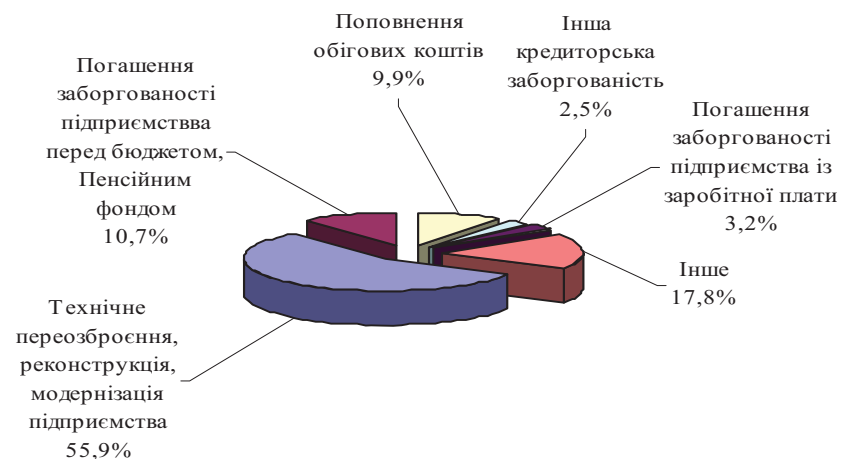


## Напрямки використання інвестицій підприємствами згідно з умовами договорів купівлі-продажу

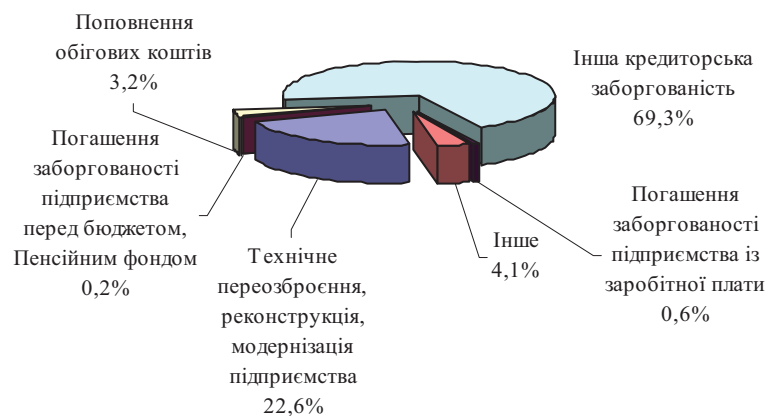
### Чорна і кольорова металургія



### Машинобудування і металообробка



### Електроенергетична і паливна промисловість



## Надходження інвестицій на погашення заборгованості підприємств

