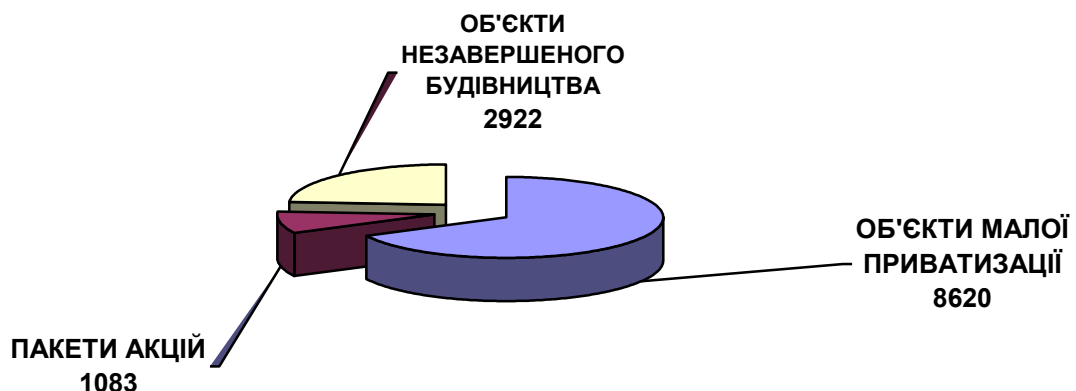


**ЗВІТ**  
**про результати контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, здійсненого державними органами приватизації протягом третього кварталу 2018 року**

Згідно з вимогами статей 7 та 27 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» щодо контролю державними органами приватизації (далі – орган приватизації) за виконанням умов договорів купівлі-продажу державного майна, постанови 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 третього кварталу 2018 року проведено перевірки виконання покупцями державного майна умов укладених договорів. Здійснений контроль показав таке.

**1. Загальні дані про результати контролю, здійсненого протягом третього кварталу 2018 року**

Станом на 01.10.2018 загальна кількість договорів купівлі-продажу державного майна, які перебувають на обліку органів приватизації, становить 12 625 договорів купівлі-продажу (далі – договір), у тому числі:



Станом на 01.10.2018 на контролі органів приватизації перебуває 679 договорів, станом на 01.10.2017 перебувало 764 договори (з урахуванням договорів, по яким ведеться претензійно-позовна робота щодо їх розірвання та повернення проданих за ними об'єктів у державну власність).

Зменшення кількості договорів купівлі-продажу, які перебувають на контролі, пов'язано із зняттям частини договорів з контролю у зв'язку із повним виконанням покупцями взятих на себе зобов'язань.

Разом з тим кількість укладених договорів за звітний період є значно меншою за кількість договорів, знятих з контролю, що відповідним чином вплинуло на загальну кількість договорів, що знаходяться на контролі органів приватизації.

Так, кількість договорів купівлі-продажу, взятих на контроль у звітному періоді, становить 23 договори, тому як кількість знятих з контролю договорів купівлі-продажу протягом третього кварталу поточного року становить 38 договорів.

Відповідно до затверджених органами приватизації графіків, за планом у третьому кварталі 2018 року передбачалося здійснити 141 заходи контролю за договорами купівлі-продажу. Фактично у звітному періоді перевірено 134 договорів купівлі-продажу (95 % від запланованих перевірок).

Невиконання плану перевірок пояснюється ситуацією, яка відбувається на Сході України, в зв'язку з чим регіональні відділення Фонду по Донецькій та Луганській областях у наявних умовах не мали можливості здійснювати у повному обсязі контроль за виконанням умов за низкою договорів купівлі-продажу.

Станом на 01.10.2018 кількість договорів, за якими ведеться претензійно-позовна робота з розірвання договорів купівлі-продажу та повернення об'єктів приватизації у державну власність становить 121 договір.

## **2. Результати проведених перевірок стану виконання умов договорів купівлі-продажу окремих груп об'єктів приватизації**

Протягом третього кварталу 2018 року органами приватизації перевірено 3 договори купівлі-продажу пакетів акцій (2,2% від загальної кількості перевірених), 59 договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва (44% від загальної кількості перевірених) та 72 договори купівлі-продажу об'єктів малої приватизації (54 % від загальної кількості перевірених).

За результатами контролю невиконання умов встановлено за 18 договорами, що становить 13,4% від загальної кількості перевірених договорів (у третьому кварталі 2017 році було зафіксовано невиконання за 20 договорами).

## **3. Інформація щодо стану виконання покупцями об'єктів приватизації інвестиційних зобов'язань, передбачених договорами купівлі-продажу**

На виконання взятих зобов'язань власники приватизованих об'єктів (починаючи з 1995 року) забезпечили інвестування у підприємства України у

сумі 19,47 млрд грн, 2,096 млрд дол. США та 72 млн євро, що у перерахунку на національну валюту становить 34,146 млрд грн.

### Результати інвестиційної діяльності в рамках приватизаційних процесів

За всіма групами договорів купівлі-продажу		
План до 2021 року	План на 01.10.2018	Факт на 01.10.2018
23 379,982 млн грн 2 012,996 млн дол. США 19,26 млн євро	12 828,854 млн грн 2 002,568 млн дол. США 19,26 млн євро	19 467,004 млн грн 2 096,081 млн дол. США 72 млн євро
За договорами купівлі-продажу пакетів акцій		
21 530,803 млн грн 1 938, 942 млн дол. США 19,26 млн євро	11 203, 054 млн грн 1 921, 274 млн дол. США 19,26 млн євро	17 573, 287 млн грн 2 042,634 млн дол. США 72 млн євро
За договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва		
1 158,810 млн грн 10 тис. дол. США	1 145, 751 млн грн 10 тис. дол. США	1 099, 936 млн грн 27,756 тис. дол. США
За договорами купівлі-продажу об'єктів малої приватизації		
690,369 млн грн 74,044 млн дол. США	480, 049 млн грн 71, 294 млн дол. США	793, 781 млн грн 26,420 млн дол. США

Протягом третього кварталу 2018 року за договорами купівлі-продажу пакетів акцій, незавершеного будівництва та об'єктів малої приватизації внесення інвестицій не здійснювалося.

Результати перевірки стану виконання покупцями зобов'язань щодо збереження існуючої на момент приватизації кількості робочих місць та створення нових є такими.

На контролі органів приватизації перебуває 15 договорів, що містить умову щодо збереження кількості робочих місць, які існували на об'єктах на момент їх приватизації, та 20 договорів щодо створення нових.

У звітному періоді за договорами купівлі-продажу, що містять умову щодо *збереження* кількості робочих місць було здійснено перевірку 3 договорів купівлі-продажу. Результати перевірки засвідчили, що наявна на момент приватизації кількість робочих місць (11) на сьогодні не змінилася.

На виконання зобов'язання щодо *створення* нових робочих місць, у звітному періоді перевірено 3 договори, по одному з яких власником об'єкта приватизації створено 4 нових робочих місця (за 2 договорами, згідно з якими передбачено створення 3 робочих місць, умова не виконана).

#### 4. Інформація щодо вжитих органами приватизації заходів з усунення виявлених порушень договірних зобов'язань

Перевірками встановлено, що більшість договірних зобов'язань виконуються покупцями належним чином. Разом з тим за низкою договорів було допущено порушення окремих умов.

	III квартал 2017 року	III квартал 2018 року
Кількість договорів купівлі-продажу, за якими виявлено порушення	20	18

**Найбільш характерними порушеннями договірних умов є такі:**

Умови, за якими зафіксовано невиконання	III квартал 2017 року	III квартал 2018 року
Порушення терміну сплати за об'єкт	1	-
Завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію	11	4
Порушення терміну розбирання об'єкта	1	2
Ненадання документів, що підтверджують стан виконання умов договору	2	8
Переоформлення права забудовника	-	1
Порушення умови в частині переоформлення права на земельну ділянку	2	1
Передача земельної ділянки місцевим органам виконавчої влади	-	2
Не збережено профіль діяльності	1	-
Порушення санітарних та пожежних норм	2	1
Охорона навколишнього середовища (екологія)	-	1
Створення робочих місць	-	2
Здійснення заходів щодо припинення юридичної особи	-	1
Здійснити капітальний ремонт будівлі з метою відновлення об'єкта приватизації за призначенням	-	1

За **8** договорами (6,0 % перевірених) зафіксовано порушення в частині **ненадання документів, що підтверджують стан виконання умов договорів**. У всіх випадках причиною зазначеного порушення є безвідповідальність покупців.

Також протягом звітної періоду за **4** договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва (3,0 % перевірених) зафіксовано порушення в частині **завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію**.

Крім того, за результатами перевірок виявлено порушення виконання умов в частині **розбирання об'єкта та щодо здачі земельної ділянки місцевим органам виконавчої влади** після розбирання об'єкта незавершеного будівництва за **2** договорами відповідно (1,5 % перевірених).

Причиною невиконання умови у цих випадках є ігнорування покупцем вимог щодо необхідності здійснення заходів з демонтажу неліквідних будматеріалів та залучення інвестицій для упорядкування земельних ділянок.

Також виявлено порушення виконання умов за 2 (1,5 % перевірених) договорами щодо **створення нових робочих місць**.

Зафіксовано порушення щодо **переоформлення права забудовника, переоформлення права на земельну ділянку**, порушення **санітарних та пожежних норм**, а також вимог законодавства про **охорону навколишнього середовища**, в частині здійснення заходів щодо **припинення юридичної особи**, а також **здійснення капітального ремонту будівлі** з метою відновлення об'єкта приватизації за призначенням – за 1 (0,7 % перевірених) договором відповідно.

Слід зазначити, що проблемою для покупців об'єктів незавершеного будівництва залишається питання переоформлення права забудовника та землевідведення під даними об'єктами в органах місцевого самоврядування. Вирішення цих питань затягується на роки. Ці дві проблеми тісно пов'язані між собою, оскільки без переоформлення права володіння земельною ділянкою власник об'єкта приватизації не може отримати дозвіл на проведення будівельних робіт. А це у свою чергу тягне за собою порушення термінів завершення будівництва, передбачених договором купівлі-продажу, та здачу об'єкта в експлуатацію.

*Щодо роботи з розірвання договорів купівлі-продажу та повернення об'єктів приватизації у державну власність.*

Перелік об'єктів приватизації, щодо яких здійснюється робота з розірвання договорів купівлі-продажу та вживаються заходи з їх повернення у державну власність, станом на 01.10.2018 включає 121 об'єкт, з яких: 11 – пакетів акцій акціонерних товариств, 16 – єдиних майнових комплексів та 94 об'єкта незавершеного будівництва.

За результатами перевірок виконання умов договорів купівлі-продажу, проведених органами приватизації у третьому кварталі 2018 року, а також у попередніх періодах, розпочато претензійно-позовну роботу з розірвання 1 договору купівлі-продажу пакета акцій та 7 договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва.

Станом на 01.10.2018 у власність держави повернуто накопичувальним підсумком 371 об'єкт, з них: 87 – пакети акцій, 61 – об'єкти малої приватизації та 223 – об'єкти незавершеного будівництва.

У звітному періоді у державну власність повернуто 3 об'єкта незавершеного будівництва.

Також продовжується робота щодо розірвання договору купівлі-продажу від 11.03.2011 № КПП-582 пакета акцій ВАТ «Укртелеком» (далі – Договір) та повернення проданого за ним пакета акцій у державну власність.

Постановою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 03.07.2018 задоволено касаційну скаргу ТОВ «ЕСУ», постанову Київського апеляційного господарського суду від 12.12.2017 та рішення Господарського суду м. Києва від 19.10.2017 у справі № 910/7708/17 за позовом Фонду до ТОВ «ЕСУ», ПАТ «Державний експортно-імпорتنний банк України» про розірвання договору купівлі-продажу від 11.03.2011 № КПП-582 та повернення у державну власність пакета акцій ПАТ «Укртелеком» – скасовано. Справу направлено на

новий розгляд до суду першої інстанції. Ухвалою Господарського суду м. Києва від 19.07.2018 справу № 910/7708/17 прийнято до розгляду.

У свою чергу покупець – ТОВ «ЕСУ» – звернувся до Господарського суду м. Києва із зустрічною позовною заявою до Фонду про визнання припиненим зобов'язання за Договором, яка прийнята для спільного розгляду з первісним позовом.

*Щодо роботи з подальшого продажу об'єктів приватизації, повернутих у державну власність.*

Перелік об'єктів приватизації, повернених у державну власність, які підлягають повторному продажу, станом на 12.10.2018 включає 127 об'єктів, з яких: 7 – пакети акцій, 4 – єдині майнові комплекси та 116 – об'єкти незавершеного будівництва.

Зокрема, з цього числа: за 7 об'єктами приватизації уточнюється план розміщення акцій (спосіб продажу); за 3 об'єктами вирішується питання про передачу їх в комунальну власність; за 65 об'єктами призупинено повторний продаж; за 52 об'єктами визначено способи подальшого продажу та вживаються заходи з їх реалізації.

З урахуванням заходів, здійснених у попередні періоди, станом на 12.10.2018 повторно продано (за накопичувальним підсумком) 186 об'єктів, у тому числі: 49 - пакетів акцій; 31 - єдиний майновий комплекс; 106 - об'єктів незавершеного будівництва.

У третьому кварталі 2018 року повторний продаж об'єктів не здійснювався.

Загальна сума коштів, отриманих від продажу повернених державі об'єктів накопичувальним підсумком становить 112,445 млн грн.

У третьому кварталі 2018 року за рішеннями судів штрафні санкції не нараховувалися, сплата штрафних санкцій не здійснювалась.

Водночас протягом звітного періоду згідно з актом перевірки нараховано штрафні санкції за неналежне виконання окремих умов договору купівлі-продажу об'єкта малої приватизації у сумі 9 тис. грн, яка сплачена у повному обсязі.

Загальна сума штрафів, пені та неустойок, яка була нарахована (наростаючим підсумком) за рішеннями судів за попередні роки, становить 2 262,1 млн грн та 119,3 тис. дол. США. Фактично було сплачено 18,5 млн грн та 106,4 тис. дол. США.

## **5. Загальні питання роботи органів приватизації із забезпечення контролю за виконання умов договорів купівлі-продажу державного майна**

Протягом третього кварталу 2018 року Фондом здійснювалась робота, спрямована на удосконалення нормативно-правової бази з питань приватизації.

Так, на виконання вимог Закону України від 18 січня 2018 року № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна», відповідно до Плану організації підготовки проектів актів, необхідних для забезпечення реалізації Закону України «Про приватизацію державного і комунального

майна», схваленого на засіданні Кабінету Міністрів України 14 березня 2018 року, затверджено та подано на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України такі накази Фонду:

- наказ Фонду від 18.10.2018 № 1327 «Про затвердження Порядку здійснення контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації органами приватизації» (у тому числі визнання такими, що втратили чинність, накази Фонду від 09 квітня 2012 року № 472, від 10 травня 2012 року № 631);

- наказ Фонду від 18.10.2018 № 1328 «Про затвердження Порядку внесення змін до договорів купівлі-продажу державного (комунального) майна» (у тому числі визнання таким, що втратив чинність, наказ Фонду від 03 травня 2012 року № 605);

- наказ Фонду від 18.10.2018 № 1329 «Про затвердження Порядку оскарження результатів перевірки виконання умов договору купівлі-продажу об'єкта приватизації в органі приватизації» (у тому числі визнання таким, що втратив чинність, наказ Фонду від 07.04.2005 № 878);

- наказ Фонду від 18.10.2018 № 1330 «Про затвердження Порядку надання органами приватизації згоди на подальше відчуження, передачу в заставу або внесення до статутного капіталу господарського товариства об'єктів приватизації, обтяжених зобов'язаннями їх власників перед державою (територіальною громадою)» (у тому числі визнання таким, що втратив чинність, наказ Фонду від 03 травня 2012 року № 606);

- наказ Фонду від 18.10.2018 № 1331 «Про затвердження Порядку повернення у державну (комунальну) власність об'єктів приватизації в разі розірвання або визнання недійсними договорів купівлі-продажу таких об'єктів».

Зазначені накази на сьогодні проходять процедуру державної реєстрації відповідно до Порядку подання нормативно-правових актів на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України та проведення їх державної реєстрації, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 12.04.2005 № 34/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 12.04.2005 за № 381/10661.

Крім того, Фондом розроблено проект постанови Кабінету Міністрів України «Про визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України» (визнання такими, що втратили чинність, постанов Кабінету Міністрів України від 18 січня 2001 року № 32 та від 31 травня 2012 року № 487). На сьогодні проект знаходиться на розгляді Уряду.

Пунктом 3 Розділу V «ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ» Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» встановлено, що акти Кабінету Міністрів України і Фонду державного майна України з питань приватизації, прийняті до набрання чинності цим Законом, діють до затвердження Кабінетом Міністрів України і Фондом державного майна України відповідних актів, передбачених цим Законом.

Також Фондом здійснювалась робота щодо забезпечення виконання вимог відповідних нормативно-правових актів та організаційно-розпорядчих документів стосовно охоплення укладених договорів купівлі-продажу перевірками виконання їх умов, а також щодо дотримання термінів та

інформативності звітів, що передаються регіональними відділеннями до апарату Фонду, з метою їх подальшого узагальнення.

Слід зазначити, що згідно з вимогами Закону України «Про Фонд державного майна України», відповідно до Плану діяльності Фонду державного майна України на 2017-2020 роки, затвердженого наказом Фонду державного майна України (далі – Фонд) від 04.05.2017 № 706 (із змінами), наказу Фонду від 11.07.2012 № 3105 «Про надання звітів щодо результатів перевірок виконання умов договорів купівлі-продажу» (із змінами), Фонд, на підставі даних апарату Фонду та інформації, яка надається регіональними відділеннями, щокварталу готує звітність, у тому числі щодо контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації та аналізу результатів виконання покупцями взятих зобов'язань.

Крім того, з метою виконання рішення Рахункової палати від 31 травня 2018 року № 13-3 «Про результати аналізу Звіту Фонду державного майна України за 2017 рік у частині, що впливає на виконання державного бюджету» наказом Фонду від 23.07.2018 № 977 затверджено Заходи Фонду щодо врахування пропозицій та рекомендацій Рахункової палати за результатами аналізу Звіту про роботу Фонду та хід приватизації державного майна у 2017 році, якими передбачено здійснювати підготовку аналітично-інформаційних матеріалів з урахуванням зауважень Рахункової палати стосовно додаткового наповнення змістовної частини розділів Звіту інформацією щодо:

- *кількості взятих на контроль та знятих з контролю у звітному періоді договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації;*
- *застосування штрафних санкцій за невиконання умов укладених договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації (у разі виявлення порушення умов договору надавати інформацію щодо здійснених регіональним відділенням заходів у кожному конкретному випадку (досудове врегулювання спору, нарахування санкцій, підготовка позовної заяви на розірвання договору та повернення об'єкта до державної власності);*
- *інформації щодо застосування заходів впливу на недобросовісних покупців державного майна.*

**Листом від 31.07.2018 № 10-23-15322** Фонд звернувся до регіональних відділень щодо наповнення узагальненої змістовної частини звіту відповідно до зауважень Рахункової палати.

Звертаємо увагу начальників регіональних відділень на рекомендації, надані вищевказаним листом Фонду, та необхідність здійснювати підготовку звітної інформації з урахуванням зауважень Рахункової палати та Фонду.

**Заступник директора Департаменту  
внутрішнього аудиту та контролю –  
начальник Управління контролю  
постприватизаційних процесів**

**Я. ПОПРУГА**