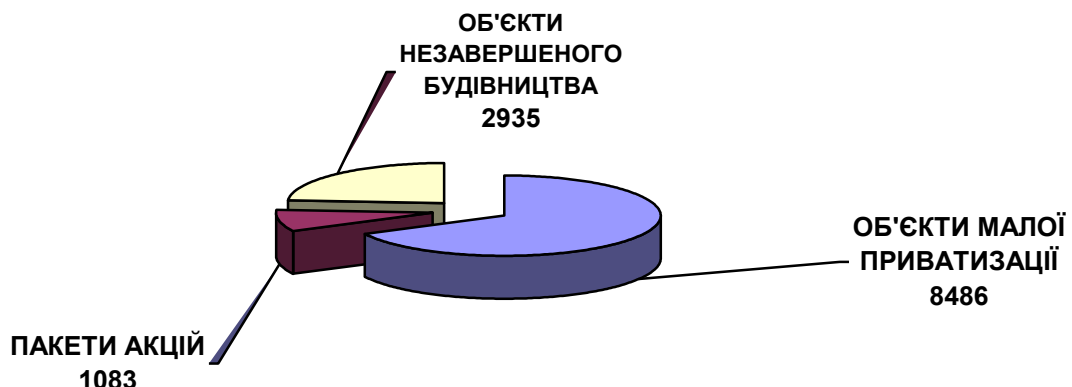


ЗВІТ
**про результати контролю за виконанням умов договорів купівлі-
продажу об'єктів приватизації, здійсненого державними органами
приватизації протягом першого кварталу 2017 року**

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 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 першого кварталу 2017 року проведено перевірки виконання покупцями державного майна умов укладених договорів. Здійснений контроль показав таке.

**1. Загальні дані про результати контролю, здійсненого протягом
першого кварталу 2017 року**

Фондом державного майна та його регіональними відділеннями загалом було укладено **12 504** договорів купівлі-продажу державного майна (далі – договір), у тому числі:



Станом на 01.01.2017 на контролі органів приватизації перебувало **639 договорів**, станом на 01.04.2017 - **581 договір** (це договори, які підлягають перевірці, відповідно до п.1.8 Порядку контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації державними органами приватизації, затвердженого наказом Фонду від 10.05.2012 № 631, без врахування договорів, по яким ведеться претензійно-позовна робота).

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.

За планом, відповідно до затверджених органами приватизації графіків, у першому кварталі 2017 року передбачалося здійснити перевірки за **137** договорами. Не здійснено перевірки за **9** договорами (6,5 % 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 мають можливості здійснювати у повному обсязі контроль за виконанням умов за низкою договорів купівлі-продажу.

Таким чином, у звітному періоді фактично органами приватизації здійснено контроль за **128 договорами**, що становить 22% від загальної кількості договорів на контролі.

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

Протягом першого кварталу 2017 року органами приватизації перевірено **4** договори купівлі-продажу пакетів акцій (3,2 % від кількості перевірених), **57** договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва (44,5 % від кількості перевірених) та **67** договорів купівлі-продажу об'єктів малої приватизації (52,3 % від кількості перевірених).

За результатами перевірок, здійснених протягом першого кварталу 2017 року, умови виконані в повному обсязі за **38** договорами купівлі-продажу. Зазначені договори зняті з контролю на підставі актів підсумкових перевірок (6,5 % від загальної кількості договорів).

За результатами контролю невиконання тих чи інших умов встановлено за **14** договорами, що становить 10,9 % відсотків загальної кількості перевірених договорів. Крім того, центральним апаратом Фонду встановлено невиконання по 1 договору купівлі-продажу, перевірка по якому розпочата у попередньому періоді.

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 **17,29 млрд грн, 2,039 млрд дол. США та 72 млн євро**, що у перерахунку на національну валюту становить **31,455 млрд грн**.

Результати інвестиційної діяльності в рамках приватизаційних процесів

За всіма групами договорів купівлі-продажу		
План до 2021 року	План на 01.04.2017	Факт на 01.04.2017
17 181,979 млн грн 1 957,0 млн дол. США 19,26 млн євро	11 726,936 млн грн 1 990,718 млн дол. США 19,26 млн євро	17 295,943 млн грн 2 039,690 млн дол. США 72 млн євро
За договорами купівлі-продажу пакетів акцій		
15 580,083 млн грн 1 872,956 млн дол. США 19,26 млн євро	10 435,932 млн грн 1 990,636 млн дол. США 19,26 млн євро	15 558,083 млн грн 2 039,634 млн дол. США 72 млн євро
За договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва		
1 083,668 млн грн 10 тис. дол. США	1 014,921 млн грн 10 тис. дол. США	1 083,668 млн грн 27,756 тис. дол. США
За договорами купівлі-продажу об'єктів малої приватизації		
518,228 млн грн 74,044 млн дол. США	275,548 млн грн 71,294 млн дол. США	654,192 млн грн 26,420 млн дол. США

Протягом I кварталу 2017 року за договорами купівлі-продажу пакетів акцій, незавершеного будівництва та об'єктів малої приватизації зафіксовано внесення інвестицій на загальну суму **5,001 млн грн**.

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 перебувають **18** договорів, що містять умову щодо **збереження** кількості робочих місць, які існували на об'єктах на момент їх приватизації, та **23** договори – щодо **створення нових**.

У звітному періоді із зазначених договорів купівлі-продажу, що містять умову щодо збереження кількості робочих місць було перевірено **4 договори**.

Результати перевірки засвідчили, що наявна на момент приватизації кількість робочих місць на підприємствах, стосовно яких укладено 4 договорів з умовою збереження робочих місць, становила **19 одиниць**. На сьогодні їх кількість не змінилася.

На виконання зобов'язання щодо створення нових робочих місць, передбаченого **2** перевіреними у звітному періоді договорами, власниками об'єктів приватизації створено 12 нових робочих місць.

Так, наприклад, за договором купівлі-продажу єдиного майнового комплексу «Сокирницький цеолітовий завод», укладеним Регіональним відділенням по Закарпатській області, покупцем якого є ТзОВ «Сокирницький цеолітовий завод», створено 12 робочих місць.

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 допускаються їх порушення.

	І квартал 2016 року	І квартал 2017 року
Кількість договорів купівлі-продажу, за якими виявлено порушення	20	15

Найбільш характерними порушеннями договірних умов є такі:

Умови, за якими зафіксовано невиконання	І квартал 2016 року	І квартал 2017 року
Порушення терміну сплати за об'єкт	-	-
Завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію	4	9
Ненадання документів, що підтверджують стан виконання умов договору	10	5
Переоформлення права забудовника	5	4
Порушення умови в частині переоформлення права на земельну ділянку	-	3
Упорядкування земельної ділянки та передача органам місцевого самоврядування	-	-
Не збережено профіль діяльності	1	-
Порушення санітарних та пожежних норм	-	1
Охорона навколишнього середовища (екологія)	-	3
Відчуження об'єкта без згоди органу приватизації	-	-
Внесення інвестицій	1	1
Недотримання термінів державної реєстрації	2	1
Здійснення монтажу інженерного та енергетичного обладнання	-	-
Створення робочих місць	-	-
Утримання в належному стані державного майна	-	1
Передача майна у державну власність	-	1

Протягом першого кварталу 2017 року зафіксовано **27** порушень за **14** договорами купівлі-продажу, що становить 10,9 відсотків від загальної кількості перевірених договорів.

Порушення в частині завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію зафіксовано Регіональними відділеннями по Дніпропетровській

(1 договір), Закарпатській (1 договір), Харківській (2 договори), Львівській (4 договори) та Черкаській (1 договір) областях.

Недотримання термінів здачі земельної ділянки місцевим органам влади після розбирання придбаних покупцями об'єктів приватизації зафіксовано за 3 договорами Регіональними відділенням Фонду по Дніпропетровській (1 договір) та Харківській (2 договори) областях.

Порушення в частині утримання у належному стані державного майна зафіксовано Регіональним відділеннями по Черкаській області за договором купівлі-продажу 68 – квартирною житлового будинку, покупець якого є ТОВ «Селекційний завод «Золотоніський». В ході перевірки було виявлено, що на даному об'єкті будівельні роботи не проводяться, територія знаходиться в занедбаному стані, не охороняється. Розпочато претензійно-позовну роботу.

Крім того, за 5 договорами купівлі-продажу зафіксовано порушення в частині ненадання документів щодо стану виконання договірних умов. Це Регіональні відділення по Дніпропетровській (1 договір), по Київській (1 договір), Харківській (2 договір) областях та центральному апарату Фонду (1 договір).

Також, центральним апаратом Фонду по 1 договору зафіксовано порушення в частині внесення інвестицій та передачі майна у державну власність.

Щодо роботи з розірвання договорів купівлі-продажу та повернення об'єктів приватизації в 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 20.04.2017 включає **127** об'єктів, з яких: **11** – пакетів акцій акціонерних товариств, **27** – єдиних майнових комплексів та – **89** об'єктів незавершеного будівництва.

За результатами перевірок виконання умов договорів купівлі-продажу, проведених органами приватизації у першому кварталі 2017 року, розпочато претензійно-позовну роботу з розірвання 13 договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва та 4 договорів купівлі-продажу єдиних майнових комплексів щодо повернення проданих за ними об'єктів у державну власність.

Крім того за 2 договорами купівлі-продажу пакетів акцій, 1 договору об'єкта незавершеного будівництва та 1 договору купівлі-продажу єдиного майнового комплексу претензійно-позовна робота з розірвання припинена, у зв'язку з вичерпанням всіх можливостей та неможливістю подальшого ведення претензійно позовної роботи.

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

Перелік об'єктів приватизації, повернутих у державну власність, які підлягають повторному продажу, станом на 20.04.2017 включає **132** об'єкти, з яких: 6 – пакетів акцій, 4 – єдиних майнових комплексів та 122 – об'єктів незавершеного будівництва.

Зокрема, за 6 об'єктами приватизації уточнюється план розміщення акцій (спосіб продажу); за 3 об'єктами вирішується питання про передачу їх в комунальну власність; за 82 об'єктами призупинено повторний продаж; за 41

об'єктом визначено способи подальшого продажу та вживаються заходи з їх реалізації.

У результаті роботи з подальшого продажу об'єктів, повернених у державну власність, загальна їх кількість, за накопичувальним підсумком, становить **361** договір купівлі-продажу, з яких: **87** – пакетів акцій, **60** – єдиних майнових комплексів та **214** – об'єктів незавершеного будівництва. З урахуванням заходів, здійснених у попередні періоди, станом на 20.04.2017 повторно продано (за накопичувальним підсумком) 179 об'єктів, у тому числі: 49 - пакетів акцій; 31 - єдиних майнових комплексів; 100 - об'єктів незавершеного будівництва.

У I кварталі 2017 року загальна сума від повторного продажу об'єктів становить **3 149 506, 8 грн.**

Зокрема, 58 440 грн. – ОНБ двоквартирний житловий будинок Львівська обл.; 2 900 439,6 грн. – ОНБ житловий будинок Запорізька обл.; 190 627,2 грн. – ОНБ фельдшерсько-акушерський пункт Житомирська обл.

Загальна сума коштів, отриманих від продажу повернених за рішеннями судів об'єктів приватизації за накопичувальним підсумком становить **108,85 млн грн.**

*У першому кварталі 2017 року за рішеннями судів штрафні санкції не нараховувалися. Фактично сплачено штрафних санкцій на загальну суму **1 402 грн.***

Сума нарахованих штрафних санкцій за рішеннями судів, по яких проводиться стягнення, на початок II кварталу 2017 року становить **73, 38** млн грн, тобто це різниця між сумами нарахованих та сплачених штрафів.

Загальна сума штрафів, пені та неустойок, яка була нарахована (наростаючим підсумком) за рішеннями судів за попередні роки, становить **91,69** млн грн та **119,3** тис. дол. США. Фактично було сплачено **18,3** млн грн та **106,4** тис. дол. США.

5. Приклади позитивних результатів діяльності покупців приватизованих об'єктів

Перевірками фіксуються приклади поліпшення виробничого та фінансового стану приватизованих підприємств у результаті успішної реалізації власниками взятих зобов'язань.

Так, наприклад, за договором купівлі-продажу ЄМК ДП «Сокирницький цеолітовий завод» разом із земельною ділянкою, покупцем (ТЗОВ «Сокирницький цеолітовий завод») збережено існуючі робочі місця в кількості 8 одиниць та створено 12 додаткових.

Наступним прикладом є договір купівлі-продажу частини приміщень першого поверху чотирьохповерхової адміністративної будівлі загальною площею 85,5 кв. м., що орендуються ТОВ „Медіт-М”, де наразі зроблено якісний ремонт та створено сучасну аптеку.

Іншим прикладом є договір купівлі-продажу цілісного-майнового комплексу Богуславської ГЕС, покупцем якого є ТОВ «Енергія-1». Так, Богуславська ГЕС впродовж 5 років була реконструйована. Зокрема, було

проведено капітальний ремонт гідроспоруд та будівель, а також відбулася модернізація енергетичного обладнання, системи захисту, автоматизації та обліку електроенергії. Для забезпечення здійснення вказаних заходів покупцем внесено інвестиції на загальну суму - **7 644 588,14 грн.** Слід зазначити, що таким чином покупцем було здійснено перевиконання умов договору купівлі-продажу в частині внесення інвестицій майже вдвічі.

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

Протягом першого кварталу 2017 року органами приватизації здійснювалась робота щодо забезпечення виконання вимог відповідних нормативно-правових актів та організаційно-розпорядчих документів стосовно охоплення укладених договорів купівлі-продажу перевітками виконання їх умов, а також щодо дотримання термінів та інформативності звітів, що передаються до Фонду, з метою їх узагальнення.

Так, під час перевірки, аналізу та узагальнення інформації стосовно виконанням умов договорів купівлі-продажу, що укладених Регіональними відділеннями Фонду, було розроблено наступні рекомендації щодо здійснення подальшого контролю при проведенні перевірок виконання договорів купівлі-продажу:

- згідно зі статтею 27 Закону України «Про приватизацію державного майна», забезпечувати дотримання строків контролю при виконанні покупцями об'єктів приватизації зобов'язань, передбачених відповідними договорами купівлі-продажу;

- забезпечувати направлення офіційних запитів до відповідних органів державної влади для отримання інформації стосовно виконання покупцями пожежних, а також санітарно-екологічних норм в процесі експлуатації об'єктів приватизації;

- при внесенні змін до договорів дотримуватися Порядку внесення змін до договорів купівлі-продажу державного майна, затвердженого наказом Фонду 03.05.2012 № 605, а саме щодо перенесення строків виконання зобов'язань на пізніший строк порівняно зі строком, установленим договором купівлі-продажу, та тільки за достатньої обґрунтованості зміни такої умови;

- під час оформлення результатів перевірок звернути увагу на необхідність відображення підтверджуючих документів по кожному пункту договору купівлі-продажу безпосередньо в актах та довідках;

- необхідність дотримання вимог 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, в частині оформлення актів перевірок.

**Заступник начальника Управління
з питань контролю за договірною
діяльністю – начальник відділу**

К. Музика