

ЗВІТ

про результати контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об’єктів приватизації, здійсненого державними органами приватизації протягом першого кварталу 2015 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 першого кварталу 2015 року проведено перевірки виконання покупцями державного майна умов укладених договорів. Здійснений контроль показав таке.

1. Загальні дані про результати контролю, здійсненого протягом першого кварталу 2015 року

На обліку органів приватизації перебувають 12 285 договорів купівлі-продажу державного майна (далі – договір), у тому числі:

пакетів акцій акціонерних товариств – 1 077;

об’єктів малої приватизації – 8 277;

об’єктів незавершеного будівництва – 2 931.

Враховуючи, що відповідно до пункту 8 розділу III «Прикінцеві положення» Закону України від 28 грудня 2014 року № 76-VIII «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України» перевірки підприємств, установ чи організацій, фізичних осіб - підприємців контролюючими органами здійснюються протягом січня-червня 2015 року виключно з дозволу Кабінету Міністрів України або за заявкою суб’єкта господарювання щодо його перевірки, органами приватизації у звітний період здійснювався документарний контроль (моніторинг) за виконанням умов договорів купівлі-продажу відповідно до пункту 2.1 Порядку контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об’єктів приватизації державними органами приватизації, затвердженого наказом Фонду від 10 травня 2012 року № 631, або за заявкою суб’єкта господарювання щодо його перевірки.

За зазначений період фактично здійснено контроль за 99 договорами.

За результатами контролю встановлено, що більшість взятих покупцями об'єктів приватизації зобов'язань виконується належним чином.

Водночас із зазначеним невиконання тих чи інших умов встановлено у 12 випадках, що становить 12,1 відсотка загальної кількості перевірених договорів. Найбільше порушень зафіксовано у Харківській (7 договорів), Київській та Одеській (по 2 договори) 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 2 450 договорів (83,6 відсотка). Неналежне виконання умов зафіксовано за 6 договорами (0,2 відсотка). Невиконання умов встановлено за 162 договорами (5,5 відсотка загальної кількості договорів цієї групи). Термін виконання умов не закінчився за 313 договорами (10,7 відсотка).

Найбільша кількість договорів з тих, що обліковуються, стосуються **об'єктів малої приватизації**. З їх загальної кількості – 8 277 договорів – умови в повному обсязі виконано за 7 833 договорами (94,6 відсотка загальної кількості). Невиконання умов виявлено за 44 договорами (0,5 відсотка). Неналежне виконання умов (з порушенням термінів) має місце за 17 договорами (0,2 відсотка). Термін виконання умов не закінчився за 383 договорами (4,6 відсотка).

Стан виконання умов договорів купівлі-продажу **пакетів акцій** такий.

На обліку органів приватизації перебувають 1 077 договорів купівлі-продажу пакетів акцій відкритих акціонерних товариств. Повне і своєчасне виконання умов установлено за 985 договорами (91,5 відсотка загальної кількості). Неналежне виконання умов, тобто відставання від передбачених договорами термінів, допущено покупцями за 3 договорами (0,3 відсотка). Невиконання умов зафіксовано за 28 договорами (2,6 відсотка). За 61 договором (5,7 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 першого кварталу 2015 року невиконання такої умови встановлено за 6 договорами (6,1 відсотка перевірених). Найбільшу кількість зазначених порушень зафіксовано

регіональними відділеннями Фонду по Харківській (4 договори) та Київській (2 договори) областях.

Наприклад, у Харківській області покупець – фізична особа за договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва «Житловий будинок» ВАТ «Укргіпроруда» повинен був завершити будівництво об'єкта та забезпечити виконання вимог екологічної безпеки й охорони навколишнього середовища.

Також у Київській області покупець – фізична особа за договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва «Фабрика-пральня та підприємство хімчистки» повинен був протягом трьох років після підписання договору купівлі-продажу завершити будівництво та ввести об'єкт в експлуатацію.

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

Зафіксовано порушення в частині **ненадання документів, що підтверджують виконання умов договорів купівлі-продажу**. Такі випадки встановлені за 7 договорами (7,1 відсотка перевірених) Регіональним відділенням Фонду по Харківській області. Причиною зазначеного порушення є, в більшості випадків, безвідповідальність та недобросовісність покупців.

Порушення виконання умов договорів у частині **переоформлення права на земельну ділянку** органами приватизації зафіксовано за 1 договором (1 відсоток перевірених договорів) Регіональним відділенням Фонду по Донецькій області.

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.

Порушення виконання умов договорів у частині **переоформлення права забудовника** органами приватизації встановлено за 4 договорами (4 відсотки перевірених). Такі випадки встановлено Регіональним відділенням Фонду по Харківській (4 договори) області.

Наприклад, покупець (фермерське господарство «Альфа») об'єкта незавершеного будівництва «Пилорама» за договором купівлі-продажу повинен був підготувати документи та здійснити відповідні дії щодо переоформлення права забудовника і права користування земельною ділянкою під об'єктом приватизації. На момент перевірки зазначена умова не виконана. Однією з причин такого порушення власниками приватизованих об'єктів є зволікання органів місцевого самоврядування з переоформленням документів.

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 46 договорів, що містять умову щодо **збереження кількості робочих місць**, які існували на об'єктах на момент їх приватизації, та 42 договори – щодо **створення нових**.

У звітному кварталі було перевірено 3 договори з умовою збереження робочих місць. Покупцями мають зберігатися 17 робочих місць, які існували на момент приватизації. Результати перевірки засвідчили, що у післяприватизаційний період ця умова договорів виконана, на сьогодні їх кількість становить 19 одиниць.

Під час перевірки договорів купівлі-продажу із зобов'язанням щодо створення нових робочих місць, яке передбачено 4 перевіреними договорами, органами приватизації було зафіксовано, що за умовами договорів покупцями повинно бути створено 8 нових робочих місць. На сьогодні їх кількість підтверджена.

Результати перевірок стану виконання **інвестиційних зобов'язань та інших зобов'язань, виражених у грошовій формі**, засвідчили, що такі зобов'язання містять 857 договорів купівлі-продажу пакетів акцій, 361 договір купівлі-продажу об'єктів малої приватизації і 77 договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва.

Загалом цими договорами передбачено інвестування у підприємства (у 1995 – 2020 роках) на загальну суму 16 378,257 млн грн, 2 217,7 млн дол. США та 19,26 млн євро. У тому числі станом на 01.04.2015 – 11 354,744 млн грн, 1 470,002 млн дол. США, 19,26 млн євро. Фактично на 01.04.2015 українські підприємства отримали 13 804,683 млн грн, 1 913,193 млн дол. США та 72 млн євро, що в перерахунку на національну валюту становить 26 580,15 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 14 995,687 млн грн, 1 919,44 млн дол. США та 19,26 млн євро. Станом на 01.04.2015 за умовами договорів купівлі-продажу пакетів акцій передбачено надходження 10 440,17 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 12 321,593 млн грн, 1 889,688 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 01.04.2015 – 729,962 млн грн, 10 тис. дол. США. Фактично станом на 01.04.2015 надійшло 927,125 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 01.04.2015 – 184,610 млн грн та 21 650,00 тис. дол. США. Фактично станом на 01.04.2015 надійшло 555,963 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 17,56 млн грн та 106,4 тис. дол. США.

За перший квартал за рішеннями судів штрафні санкції не нараховувалися.

У попередньому кварталі за рішеннями судів нараховано штрафні санкції на суму 619,921 тис. грн, фактично сплачено 1,403 тис. грн.

У першому кварталі 2015 року сума штрафних санкцій, сплачених до державного бюджету, становить 353,748 тис. грн.

Різниця між сумами нарахованих та сплачених штрафів на початок другого кварталу 2015 року становить 15,264 млн 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 105 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 83 – об'єкти незавершеного будівництва).

Станом на 01.04.2015 у власність держави повернено 339 (накопичувальним підсумком) об'єктів приватизації (з яких 84 – пакети акцій, 59 – єдині майнові комплекси і 196 – об'єкти незавершеного будівництва).

У звітному періоді до державної власності повернено 2 об'єкти незавершеного будівництва та 1 єдиний майновий комплекс.

Загальна сума коштів, отриманих від продажу повернених державі об'єктів за рішеннями судів, накопичувальним підсумком становить 103,8 млн грн. У першому кварталі 2015 року повторно об'єкти приватизації не продавалися.

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 **Вінницькій області:**

покупцем (фізична особа) за договором купівлі-продажу єдиного майнового комплексу – будинку культури і техніки «Іскра» збережено основний профіль діяльності. Покупцем було здійснено ремонтні роботи та часткову реконструкцію приміщення. Прилегла територія обкладена тротуарною плиткою, межі території виділено бордюрами, проведено озеленення території. В приміщенні будинку культури «Іскра» працюють гуртки для дітей та дорослих, гурток іноземної мови (німецька, французька, польська, англійська). Також проводяться дитячі ранки до святкування Нового року, тематичні вечори та дискотеки для молоді;

- у Черкаській області:

покупцем (ТОВ «Медіт-М») за договором купівлі-продажу частини приміщень першого поверху чотириповерхової адміністративної будівлі завершено облаштування приміщення під аптеку. Зроблено якісний ремонт, встановлено обладнання для зручного розміщення фармацевтичних товарів. Для клієнтів передбачено місце для перепочинку та ознайомлення з новинками фармацевтичного ринку. Аптека працює цілодобово та забезпечує роботою 10 осіб. Покупцем проведено ремонт фасаду всієї будівлі та встановлено пандус.

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

Протягом першого кварталу 2015 року органами приватизації забезпечено виконання вимог відповідних організаційно-розпорядчих актів щодо обсягів охоплення укладених договорів перевітками 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.

З метою виконання вимог, що містяться в пункті 8 розділу III «Прикінцеві положення» Закону України від 28 грудня 2014 року № 76-VIII «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України», наказом Фонду від 02 лютого 2015 року № 116 затверджено план-графік проведення у березні-червні 2015 року перевірок

виконання умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, який подано до Кабінету Міністрів разом з проектом розпорядження Кабінету Міністрів України «Про надання дозволу на проведення у березні-червні 2015 року перевірок виконання умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації» відповідно до порядку, встановленого Регламентом Кабінету Міністрів України, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.2007 № 950 (із змінами та доповненнями).

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 вибіркового аналізу 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 Івано-Франківській, Черкаській 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