



# ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

## НАКАЗ

28.01.2019

Київ

№ 65

Про затвердження Звіту про результати контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, здійсненого державними органами приватизації 2018 року

Відповідно до наказу Фонду державного майна України (далі – Фонд) від 20 червня 2018 року № 827 «Про затвердження Плану діяльності Фонду державного майна України на 2018 – 2020 роки»

### **НАКАЗУЮ:**

1. Затвердити Звіт про результати контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, здійсненого державними органами приватизації протягом 2018 року (додається).

2. Регіональним відділенням Фонду забезпечити у першому кварталі 2019 року проведення перевірок стану виконання умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації в обсягах та у строки, які встановлені організаційно-розпорядчими документами Фонду.

3. Контроль за виконанням цього наказу покласти на директора Департаменту внутрішнього аудиту та контролю.

**В. о. Голови Фонду**

**В. ТРУБАРОВ**

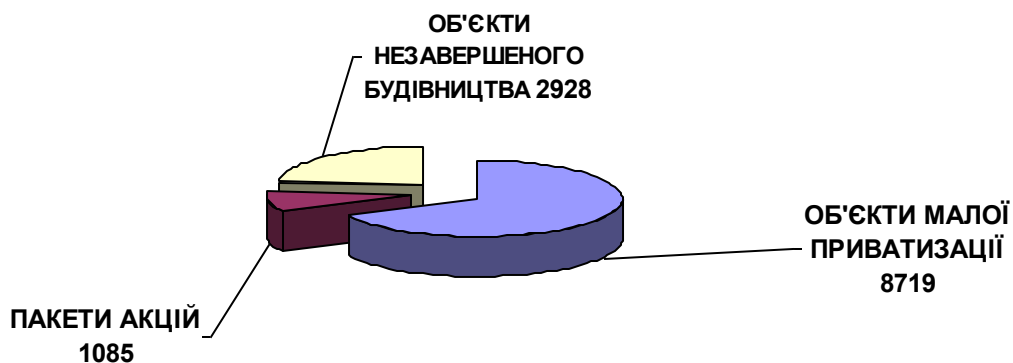
ЗАТВЕРДЖЕНО  
Наказ Фонду державного  
майна України  
від 28.01.2019 № 65

**ЗВІТ**  
**про результати контролю за виконанням умов договорів купівлі-  
продажу об'єктів приватизації, здійсненого державними органами  
приватизації протягом 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, 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, та Порядку здійснення контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації органами приватизації, затвердженого наказом Фонду від 18 жовтня 2018 року № 1237, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 27 листопада 2018 року за № 1349/32801, який набув чинності 21 грудня 2018 року, протягом 2018 року проведено перевірки виконання покупцями державного майна умов укладених договорів. Здійснений контроль показав таке.

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

Станом на 01.01.2019 загальна кількість договорів купівлі-продажу державного майна, які перебувають на обліку органів приватизації, становить 12 732 договорів купівлі-продажу (далі – договір), у тому числі:



Станом на 01.01.2019 на контролі органів приватизації перебуває 696 договорів, станом на 01.01.2018 перебувало 812 договорів (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 163 договори, тому як кількість знятих з контролю договорів купівлі-продажу протягом 2018 року становить 181 договір.

Відповідно до затверджених органами приватизації графіків у 2018 році здійснено 591 перевірку договорів купівлі-продажу державного майна, що становить 100 % запланованих перевірок. У 2017 році фактично здійснено 695 заходів контролю (100 % запланованих перевірок).

Станом на 01.01.2019 кількість договорів, за якими ведеться претензійно-позовна робота з розірвання договорів купівлі-продажу та повернення об'єктів приватизації у державну власність становить 108 договорів.

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

Протягом 2018 року органами приватизації перевірено 36 договорів купівлі-продажу пакетів акцій (6,1 % від загальної кількості перевірених), 246 договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва (41,6 % від загальної кількості перевірених) та 309 договорів купівлі-продажу об'єктів малої приватизації (52,3 % від загальної кількості перевірених).

За результатами контролю невиконання умов встановлено за 74 договорами, що становить 12,5 % від загальної кількості перевірених договорів (у 2017 році було зафіксовано невиконання за 81 договором).

## **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 **21,05 млрд грн, 2,521 млрд дол. США та 72 млн євро**, що у перерахунку на національну валюту становить **35,847 млрд грн**.

# Результати інвестиційної діяльності в рамках приватизаційних процесів<sup>1</sup>

Таблиця 1

За всіма групами договорів купівлі-продажу		
План до 2021 року	План на 01.01.2019	Факт на 01.01.2019
23 505,737 млн грн 2 022,986 млн дол. США 19,26 млн євро	19 149,675 млн грн 2 002,568 млн дол. США 19,26 млн євро	21 054,318 млн грн 2 521,780 млн дол. США 72 млн євро
За договорами купівлі-продажу пакетів акцій		
21 556,562 млн грн 1 938, 942 млн дол. США 19,26 млн євро	17 473, 054 млн грн 1 921, 274 млн дол. США 19,26 млн євро	19 160, 601 млн грн 2 467,604 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		
790,365 млн грн 74,044 млн дол. США	530, 870 млн грн 71, 294 млн дол. США	793, 781 млн грн 26,420 млн дол. США

Протягом 2018 року органами приватизації зафіксовано внесення власниками приватизованих об'єктів за договорами купівлі-продажу пакетів акцій, незавершеного будівництва та об'єктів малої приватизації інвестицій в сумі 1, 587 млрд грн та 424, 970 тис. дол. США.

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 21 договір, що містить умову щодо збереження кількості робочих місць, які існували на об'єктах на момент їх приватизації, та 18 договорів щодо створення нових.

У звітному періоді за договорами купівлі-продажу, що містять умову щодо **збереження** кількості робочих місць було здійснено перевірку 13 договорів купівлі-продажу. Результати перевірки засвідчили, що наявна на момент приватизації кількість робочих місць (109) на сьогодні не змінилася.

На виконання зобов'язання щодо **створення** нових робочих місць, у

звітному періоді перевірено 18 договорів та зафіксовано створення 77

робочих місць.

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

<sup>1</sup> За даними інформаційно-пошукової системи Фонду «Етап-Інвестиційні зобов'язання»

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

Таблиця 2

	2017 рік	2018 рік
Кількість договорів купівлі-продажу, за якими виявлено порушення	81	74

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

Умови, за якими зафіксовано невиконання	2017 рік	2018 рік
Порушення терміну сплати за об'єкт	3	4
Завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію	35	22
Порушення терміну розбирання об'єкта	4	5
Ненадання документів, що підтверджують стан виконання умов договору	14	12
Переоформлення права забудовника	11	7
Порушення умови в частині переоформлення права на земельну ділянку	6	13
Передача земельної ділянки місцевим органам виконавчої влади	3	6
Не збережено профіль діяльності	3	2
Порушення санітарних та пожежних норм	8	7
Охорона навколишнього середовища (екологія)	13	6
Створення робочих місць	2	6
Здійснення заходів щодо припинення юридичної особи	-	1
Здійснити капітальний ремонт будівлі з метою відновлення об'єкта приватизації за призначенням	-	1
Відчуження об'єкта без згоди органу приватизації	-	2
Невнесені інвестиції	4	3
Недотримання термінів державної реєстрації нової форми власності	1	4
Утримання в належному стані державного майна	1	-
Збереження обсягу виробництва	1	-
Відновлення функціонування об'єкта	3	-
Порушення в частині погашення заборгованості із заробітної плати	-	1
Здійснення технічного переозброєння, модернізації виробництва	-	1
Виконання умов охоронного договору	-	1
Недопуск працівників органу приватизації до	-	2

Протягом 2018 року за 22 договорами купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва (3,5 % перевірених) зафіксовано порушення в частині **завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію**.

Також за 13 договорами (2,2 % перевірених) зафіксовано порушення в частині **переоформлення права на земельну ділянку**.

За 7 договорами (1,2 % перевірених) органами приватизації виявлено порушення виконання умови щодо **переоформлення права забудовника**.

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

Слід зазначити, що одним із основних завдань приватизації об'єктів незавершеного будівництва є зменшення кількості залишених довгобудів шляхом продажу їх власнику, спроможному завершити будівництво.

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.

За 12 договорами (2,0 % перевірених) зафіксовано порушення в частині **ненадання документів, що підтверджують стан виконання умов договорів**.

Крім того за 7 договорами (1,2 % перевірених) зафіксовано порушення у частині **недотримання санітарних та пожежних норм**.

Змістовних пояснень або обґрунтувань цих порушень власники не наводять.

За результатами перевірок виявлено порушення виконання умов щодо **здачі земельної ділянки місцевим органам виконавчої влади після розбирання об'єкта незавершеного будівництва, у частині дотримання вимог законодавства про охорону навколишнього середовища та щодо створення нових робочих місць** за 6 договорами відповідно (1,0 % перевірених).

Порушення виконання умов у частині забезпечення **розбирання об'єкта** зафіксовано за 5 договорами (0,8 % перевірених).

**Недотримання термінів державної реєстрації нової форми власності** зафіксовано за 4 договорами (0,7 % перевірених).

Причиною зазначених порушень є безвідповідальність та недобросовісність покупців.

Також зафіксовано порушення **терміну сплати за об'єкт приватизації** за 4 договорами (0,7 % перевірених). У всіх виявлених випадках покупцю нараховано неустойку відповідно до умов договорів та законодавства.

Порушення **строків внесення інвестицій** зафіксовано органами приватизації за 3 договорами (0,5 % перевірених). За результатами виявлених

порушень згідно з актами перевірок покупцям нараховано штрафні санкції на загальну суму 46,5 тис. грн та 90 тис. дол. США.

Крім того зафіксовано **факт недопущення** працівників органів приватизації до проведення ними перевірки дотримання умов за 2 договорами купівлі-продажу (0,3 % перевірених), підтверджений складеним у присутності правоохоронних органів та підписаний працівниками органів приватизації актом про недопуск до проведення перевірки. Наразі органами приватизації вживаються заходи щодо здійснення претензійно-позовної роботи з метою стягнення штрафів з покупців об'єктів приватизації в установленому законодавством порядку.

Інші виявлені порушення окремих умов договорів купівлі-продажу наведено у Таблиці 2.

*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 01.01.2019 включає 108 об'єктів, з яких: 11 – пакетів акцій акціонерних товариств, 16 – єдиних майнових комплексів та 81 об'єкт незавершеного будівництва.

За результатами перевірок виконання умов договорів купівлі-продажу, проведених органами приватизації протягом 2018 року, а також у попередніх періодах, розпочато претензійно-позовну роботу з розірвання 1 договору купівлі-продажу пакета акцій, 6 договорів купівлі-продажу єдиних майнових комплексів та 23 договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва.

Станом на 01.01.2019 у власність держави повернуто за накопичувальним підсумком 372 об'єкта приватизації, з них: 87 – пакети акцій, 61 – об'єкти малої приватизації та 224 – об'єкти незавершеного будівництва.

Потягом 2018 року у державну власність повернуто 10 об'єктів незавершеного будівництва та 1 об'єкт малої приватизації.

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 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.

Рішенням Господарського суду м. Києва від 07.11.2018 у справі № 910/7708/17 відмовлено в задоволенні позовних вимог Фонду. Не погоджуючись із зазначеним рішенням суду, Фонд подав апеляційну скаргу до

Північного апеляційного господарського суду. Ухвалою Північного апеляційного господарського суду від 17.12.2018 відкрито апеляційне провадження за апеляційною скаргою Фонду на рішення Господарського суду м. Києва від 07.11.2018 у справі № 910/7708/17. Триває розгляд справи.

*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 01.01.2019 включає 112 об'єктів, з яких: 7 – пакети акцій, 4 – єдині майнові комплекси та 101 – об'єкти незавершеного будівництва.

З урахуванням заходів, здійснених у попередні періоди, станом на 01.01.2019 повторно продано (за накопичувальним підсумком) 202 об'єктів, у тому числі: 49 – пакетів акцій; 31 – єдиний майновий комплекс; 122 – об'єктів незавершеного будівництва.

Протягом 2018 року повторно продано 19 об'єктів незавершеного будівництва.

Загальна сума коштів, отриманих від продажу повернених державі об'єктів накопичувальним підсумком становить 116,616 млн грн, у тому числі протягом звітного періоду – 7, 24 млн грн.

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.

Протягом 2018 року за рішеннями судів штрафні санкції не нараховувалися, сплата штрафних санкцій не здійснювалась.

Водночас протягом звітного періоду згідно з актами перевірок органами приватизації нараховано штрафні санкції за невиконання/неналежне виконання окремих умов договорів купівлі-продажу у сумі 51,3 тис. грн (сплачено 47,9 тис. грн) та 90 тис. дол. США.

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

З метою удосконалення системи контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації протягом 2018 року Фондом було проведено ґрунтовну роботу з підготовки необхідних підзаконних актів у сфері договірних відносин.

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 проведено державну реєстрацію таких наказів Фонду:



- наказ Фонду від 18.10.2018 № 1327 «Про затвердження Порядку здійснення контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації органами приватизації», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 27.11.2018 за № 1349/32801;

- наказ Фонду від 18.10.2018 № 1328 «Про затвердження Порядку внесення змін до договорів купівлі-продажу державного (комунального) майна», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 27.11.2018 за № 1341/32793;

- наказ Фонду від 18.10.2018 № 1329 «Про затвердження Порядку оскарження результатів перевірки виконання умов договору купівлі-продажу об'єкта приватизації в органі приватизації», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 27.11.2018 за № 1344/32796;

- наказ Фонду від 18.20.2018 № 1330 «Про затвердження Порядку надання державними 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)», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 27.11.2018 за № 1342/32794;

- наказ Фонду від 18.20.2018 № 1331 «Про затвердження Порядку повернення у державну (комунальну) власність об'єктів приватизації у разі розірвання або визнання недійсними договорів купівлі-продажу таких об'єктів», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 27.11.2018 за № 1338/32790;

- наказ Фонду від 06.04.2018 № 487 «Про затвердження форми акта про недопуск до проведення перевірки дотримання умов договору купівлі-продажу державного (комунального) майна», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 27 квітня 2018 року за № 538/31990.

Крім того, постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.2018 № 1168 «Про визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України» втратили чинність постанова КМУ від 31.05.2012 № 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» (із змінами) та постанова КМУ від 18.01.2001 № 32 «Про затвердження Порядку повернення у державну власність об'єктів приватизації у разі розірвання або визнання недійсними договорів купівлі-продажу таких об'єктів» (із змінами).

Також Фондом здійснювалась робота щодо забезпечення виконання вимог відповідних нормативно-правових актів та організаційно-розпорядчих документів стосовно охоплення укладених договорів купівлі-продажу перевіркою 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 2018-2020 роки, затвердженого наказом Фонду від 20.06.2018 № 827, 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, наказом Фонду від 31.07.2018 № 1018 затверджено структуру та порядок підготовки аналітичних довідок та звітів з урахуванням рекомендацій Рахункової палати до звіту Фонду за 2017 рік.

Звертаємо увагу начальників регіональних відділень на необхідність здійснювати підготовку звітної інформації відповідно до вищезазначених наказів Фонду.

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

**Я. ПОПРУГА**