

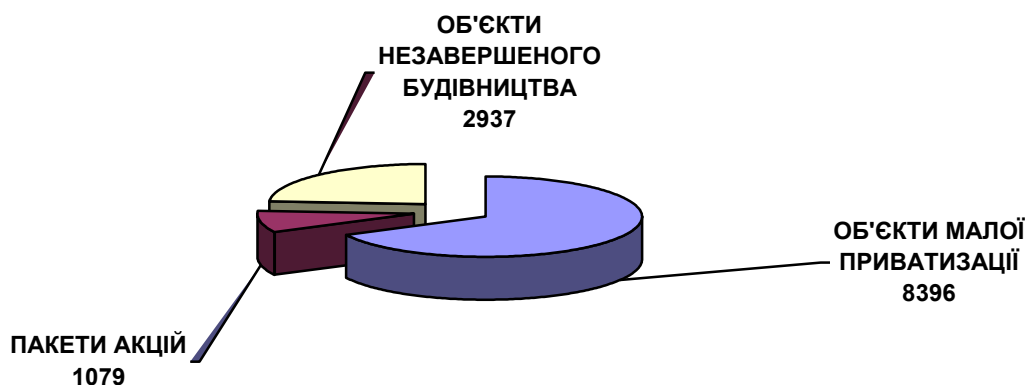
## ЗВІТ

### про результати контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, здійсненого державними органами приватизації протягом другого кварталу 2016 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 другого кварталу 2016 року проведено перевірки виконання покупцями державного майна умов укладених договорів. Здійснений контроль показав таке.

#### 1. Загальні дані про результати контролю, здійсненого протягом другого кварталу 2016 року

Фондом державного майна та його регіональними відділеннями загалом було укладено **12 412** договорів купівлі-продажу державного майна (далі – договір), у тому числі:



**Станом на 01.01.2016 на контролі органів приватизації перебувало 739 договорів, на 01.04.2016 – 715 договорів, на 01.07.2016 – 710 договорів.**

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 у другому кварталі 2016 року передбачалося здійснити перевірки за **192 договорами**. За зазначений період фактично здійснено контроль за **179 договорами** (у тому числі **14** договорів купівлі-продажу пакетів акцій, **86** договорів купівлі-продажу об'єктів малої приватизації, **79** договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва), що становить 25,2% від кількості договорів на контролі. Не здійснено перевірки за **13** договорами ( 6,8 % від запланованих перевірок).

Невиконання плану перевірок пояснюється такими фактами:

1. 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.

Так, Регіональне відділення по Донецькій області у II кварталі поточного року планувало здійснити контроль за виконанням умов 17 договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, але фактично проконтрольовано стан виконання умов 5 договорів, у зв'язку з тим, що за **9** договорами – об'єкти приватизації знаходяться в населених пунктах, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, а ще по **3** договорам – об'єкти приватизації знаходяться в населених пунктах, на території яких органи державної влади здійснюють свої повноваження у повному обсязі, але власники цих об'єктів за договором зареєстровані на тимчасово неконтрольованій території.

*Слід відмітити, що Регіональним відділенням по Луганській області, яке на сьогодні веде роботу по відновленню документів щодо своєї діяльності, в тому числі і по договорам купівлі-продажу, які знаходяться у них на контролі, у звітному періоді не здійснювався контроль за виконанням умов договорів купівлі-продажу.*

2. Перенесенням заходів контролю за **6** договорами купівлі-продажу на III-IV квартали поточного року. Регіональне відділення по Дніпропетровській області (5 договорів) та Регіональне відділення по Харківській області (1 договір).

В той же час, наявні факти перевиконання окремими органами приватизації запланованого квартального плану перевірок, а саме:

- Регіональним відділенням по Вінницькій області додатково перевірено **2** договори купівлі-продажу;
- Регіональним відділенням по Закарпатській області додатково перевірено **1** договір купівлі-продажу;
- Центральним апаратом Фонду додатково перевірено **2** договори купівлі-продажу.

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

Протягом другого кварталу 2016 року органами приватизації перевірено **14** договорів купівлі-продажу пакетів акцій (7,8 % від кількості перевірених), **79** договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва (44,1 % від кількості перевірених) та **86** договорів купівлі-продажу об'єктів малої приватизації (48 % від кількості перевірених).

За результатами перевірок, здійснених протягом другого кварталу 2016 року, умови виконані в повному обсязі за **30** договорами купівлі-продажу об'єктів малої приватизації, **8** договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва та **2** договорами купівлі-продажу пакетів акцій. Зазначені договори знято з контролю на підставі актів підсумкової перевірки.

Крім того, **3** договори купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва знято з контролю на підставі рішення Комісії з питань зняття з контролю договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації (регіональні відділення по Дніпропетровській, Львівській та Харківській областях).

Загальна кількість знятих з контролю договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації протягом звітного періоду становить **43 договори**. (24 % від кількості перевірених договорів).

За результатами контролю невиконання тих чи інших умов встановлено за **17** договорами, що становить 9,5 % загальної кількості перевірених договорів (у першому кварталі поточного року було зафіксовано невиконання за 20 договорами, що становило 13,5 % перевірених). Найбільше порушень зафіксовано за договорами купівлі-продажу **об'єктів малої приватизації - 10 договорів**, за договорами купівлі-продажу **об'єктів незавершеного будівництва** зафіксовано порушення за **6 договорами**, а також зафіксовано порушення за договором купівлі-продажу **пакету акцій**. *Перелік порушень по цим договорам викладений у розділі 4 звіту.*

## 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 грошових коштів у сумі **17,81 млрд грн, 2,08 млрд дол. США та 72 млн євро**, що у перерахунку на національну валюту становить **32,926 млрд грн**.

### Результати інвестиційної діяльності в рамках приватизаційних процесів

| За всіма групами договорів купівлі-продажу |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| План до 2021 року                          | План на 01.07.2016 | Факт на 01.07.2016 |

|   |   |  |
|---|---|--|
| 22 544,257 млн грн<br>1 790,736 млн дол. США<br>19,26 млн євро          | 11 443,627 млн грн<br>1 990,646 млн дол. США<br>19,26 млн євро  | 17 811,919 млн грн<br>2 090,811 млн дол. США<br>72,0 млн євро  |
| <b>За договорами купівлі-продажу пакетів акцій</b>                      |   |  |
| 21 162,60 млн грн<br>1 719, 442 млн дол. США<br>19,26 млн євро          | 10 123,196 млн грн<br>1 919, 342 млн дол. США<br>19,26 млн євро | 16 152, 085 млн грн<br>2 039,635 млн дол. США<br>72,0 млн євро |
| <b>За договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва</b> |   |  |
| 944,695 млн грн<br>10,0 тис. дол. США                                   | 1 066, 758 млн грн<br>10,0 тис. дол. США                        | 1 021,111 млн грн<br>27,756 тис. дол. США                      |
| <b>За договорами купівлі-продажу об'єктів малої приватизації</b>        |   |  |
| 436,962 млн грн<br>71,294 млн дол. США                                  | 253, 673 млн грн<br>71, 294 млн дол. США                        | 638,723 млн грн<br>23,477 млн дол. США                         |

Протягом другого кварталу 2016 року за договорами купівлі-продажу пакетів акцій, незавершеного будівництва та об'єктів малої приватизації зафіксовано внесення інвестицій на загальну суму **925,3 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 **38** договорів, що містять умову щодо *збереження* кількості робочих місць, які існували на об'єктах на момент їх приватизації, та **34** договори – щодо *створення нових*.

У звітному періоді із зазначених договорів купівлі-продажу, що містять умову щодо збереження кількості робочих місць було перевірено **7 договорів**.

Результати перевірки засвідчили, що наявна на момент приватизації кількість робочих місць на підприємствах, стосовно яких укладено 7 договорів з умовою збереження робочих місць, становила **467 одиниць**. На сьогодні їх кількість становить **482 одиниці**.

*Наприклад, у Вінницькій області за договором купівлі-продажу ЄМК державного підприємства ветеринарної медицини «Агроветсервіс» покупець повинен виконати умову договору щодо збереження 18 робочих місць. За результатами перевірки зафіксовано наявність 23 робочих місць.*

На виконання зобов'язання щодо створення нових робочих місць, передбаченого **10** перевіреними у звітному періоді договорами, власниками об'єктів приватизації створено **33** нових робочих місця.

*Так, наприклад, за договором купівлі-продажу пакета акцій ПАТ «Агропромтехпостач», укладеним Регіональним відділенням по Кіровоградській області, покупцем створено 21 робоче місце.*

#### **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 | ІІ квартал 2016 року |
|--|---------------------|----------------------|
| Кількість договорів купівлі-продажу, за якими виявлено порушення | 20                  | 17                   |

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

| Умови, за якими зафіксовано невиконання                             | І квартал 2016 року | ІІ квартал 2016 року |
|---|---------------------|----------------------|
| Порушення терміну сплати за об'єкт                                  | -                   | 3                    |
| Завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію           | 4                   | 5                    |
| Ненадання документів, що підтверджують стан виконання умов договору | 10                  | 4                    |
| Переоформлення права забудовника                                    | 5                   | -                    |
| Порушення умови в частині переоформлення права на земельну ділянку  | -                   | 2                    |
| Не збережено профіль діяльності                                     | 1                   | 2                    |
| Порушення термінів розбирання об'єкта                               | 3                   | -                    |
| Порушення санітарних та пожежних норм                               | -                   | 4                    |
| Охорона навколишнього середовища (екологія)                         | -                   | 3                    |
| Відчуження об'єкта без згоди органу приватизації                    | -                   | 1                    |
| Не внесені інвестиції   | 1                   | -                    |
| Недотримання термінів державної реєстрації нової форми власності    | 2                   | -                    |

Протягом другого кварталу 2016 року найбільша кількість порушень зафіксована за **договорами купівлі-продажу об'єктів малої приватизації**.

Порушення в частині **збереження профілю діяльності** зафіксовано за 2 договорами регіональними відділеннями по Донецькій та Чернівецькій областях.

Так, наприклад, у Донецькій області за договором купівлі-продажу дитячого оздоровчого центру «Лесной». За умовою договору покупець зобов'язався створити на базі центру готельно-рекреаційний комплекс, який буде використовуватись як базовий табір для розміщення спортивних команд, і як комплекс для відпочинку та оздоровлення населення (дорослих та дітей). Проте, перевіркою встановлено, що комплекс для оздоровлення населення не працює.

Покупець невиконання цієї умови пояснює тим, що об'єкт приватизації знаходиться у Волноваському районі, фактично на лінії зіткнення, тому бажаних оздоровитись немає. Сертифікат Торгово-промислової палати про форс-мажорні обставини покупцем не надано.

В рамках досудового врегулювання спору, регіональним відділенням направлено власнику на підпис акт про невиконання разом з пропозицією в добровільному порядку розірвати договір та повернути об'єкт до комунальної власності.

Порушення в частині **відчуження об'єкта приватизації без отримання згоди регіонального відділення** зафіксовано Регіональним відділенням по Донецькій області за договором купівлі-продажу нежитлового приміщення у м. Слов'янську. Покупцем наявність порушення цієї умови не пояснюються. Наразі регіональним відділенням вирішується питання щодо вжиття заходів реагування на виявлене порушення.

Порушення **термінів сплати за об'єкт** зафіксовано Регіональним відділенням по Полтавській області за 2 договорами купівлі-продажу: приміщення їдальні (4 поверх побутового корпусу) та групи інвентарних об'єктів. Покупцем сплачено неустойку в розмірі 20% ціни продажу цих об'єктів.

Зазначене порушення зафіксовано також Регіональним відділенням по Закарпатській області за договором купівлі-продажу комплексу будівель. Покупцю нарахована пеня в розмірі 20% ціни продажу об'єкта та визначено строк для сплати.

Порушення в частині **дотримання санітарних норм та правил пожежної безпеки, а також вимог законодавства про охорону навколишнього природного середовища** зафіксовано Регіональними відділеннями по Харківській (2 договори), Київській (1 договір) областях та центральним апаратом Фонду (1 договір).

*Наприклад, за договором купівлі-продажу бази відпочинку «Караван», що знаходиться на балансі ДП «Вовчанське лісове господарство», покупцем не забезпечено дотримання умов санітарно-екологічних норм, правил пожежної безпеки та вимог природоохоронного законодавства, передбачених зазначеним договором. Враховуючи те, що зазначені умови є важливими в життєдіяльності трудових колективів, покупцю направлено лист щодо термінового усунення порушень, визначених вищевказаним договором.*

За 4 договорами зафіксовано порушення в частині **ненадання документів** щодо стану виконання умов договорів купівлі-продажу. Зазначені порушення зафіксовано регіональними відділеннями по Київській (2 договори), Харківській (1 договір) областях та центральним апаратом Фонду (1 договір). Головною причиною наявності вказаних фактів є безвідповідальність покупців.

Встановлені порушення за договорами купівлі-продажу **об'єктів незавершеного будівництва.**

Порушення в частині переоформлення права на земельну ділянку зафіксовано Регіональним відділенням по Житомирській області за **2** договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва ливарного цеху. Відповідно до умов договорів, покупцем цих об'єктів – фізичною особою – у строки, визначені договорами, не оформлено право користування земельними ділянками. Покупцю направлено претензії про розірвання договорів та повернення цих об'єктів у державну власність.

Порушення в частині завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію зафіксовано за **5** договорами Регіональними відділеннями по Житомирській (3 договори), Дніпропетровській (1 договір) та Київській (1 договір) областях.

Наприклад, за договором ОНБ – «цех виробництва товарів народного споживання», що знаходиться на балансі ПАТ «Дніпровський металургійний комбінат ім. Дзержинського, покупець мав завершити будівництво та ввести об'єкт в експлуатацію. На момент перевірки Регіональним відділенням по Кіровоградській області виявлено, що об'єкт приватизації відсутній, про що складено відповідний акт.

Ще як приклад, за договором купівлі-продажу ОНБ – «База УВТОК», перевірку якого здійснювало Регіональне відділення по Київській області, покупцем порушено терміни добудови об'єкта, визначені договором. Проте, об'єкт добудовано та введено в експлуатацію. Покупцем ініційовано процедуру оскарження результатів перевірки.

Також, недотримання санітарно-екологічних норм зафіксовано і серед об'єктів незавершеного будівництва Регіональним відділенням по Житомирській області за **2** договорами.

Центральним апаратом Фонду зафіксовано порушення за **договором купівлі-продажу пакета акцій** ВАТ «Завод напівпровідників». Покупець не виконав в установленій договором строк зобов'язання щодо охорони навколишнього середовища.

За результатами перевірок виконання умов договорів купівлі-продажу, проведених органами приватизації у звітному періоді, розпочато претензійно-позовну роботу з розірвання та повернення об'єктів у державну власність за **5** договорами купівлі-продажу єдиних майнових комплексів та **7** договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва.

У другому кварталі 2016 року за рішеннями судів штрафні санкції не нараховувались. Фактично сплачено штрафних санкцій у звітному періоді на загальну суму **124,769 тис. грн.**

У першому кварталі 2016 року нараховано за рішеннями судів штрафні санкції на суму 58,01 млн грн. фактично сплачено на загальну суму 2,07 тис. грн.

Сума нарахованих штрафних санкцій за рішенням судів, за якими проводиться стягнення, на початок III кварталу 2016 року становить **72,998 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 **90,94 млн грн та 119,3 тис. дол. США**. Фактично було сплачено **17,94 млн грн та 106,4 тис. дол. США**.

За **101** договором триває претензійно-позовна робота щодо їх розірвання і повернення відчужених об'єктів у державну власність (з них 11 – пакети акцій, 23 – єдині майнові комплекси та 67 – об'єкти незавершеного будівництва).

Станом на 01.07.2016 у власність держави повернено за накопичувальним підсумком **354** об'єкти приватизації (з яких 86 – пакетів акцій, 60 – єдиних майнових комплексів і 208 – об'єктів незавершеного будівництва).

У звітному періоді до державної власності повернено **1** об'єкт незавершеного будівництва.

Загальна сума коштів, отриманих від продажу повернених за рішеннями судів об'єктів приватизації за накопичувальним підсумком становить **105,5 млн грн**. У другому кварталі 2016 року повторно продано 1 об'єкт незавершеного будівництва - «Валяльно-повстяна фабрика», Черкаська область. Сума коштів, отримана від повторного продажу зазначеного об'єкта - **1 253 400 грн**.

## **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 **пакета акцій ПАТ «Агропромтехпостач»**, укладеним Регіональним відділенням по Кіровоградській області у 2015 році, передбачено зобов'язання покупця щодо збереження та збільшення кількості робочих місць, а також щодо внесення інвестицій у розвиток підприємства в сумі 10 млн грн. протягом трьох років. Перевіркою зафіксовано створення 21 робочого місця, а також за рік внесено інвестиції у сумі 7,2 млн грн.

На виконання договірних зобов'язань за договором купівлі-продажу **ОНБ блоку очисних споруд с насосною станцією**, що знаходився на балансі ВАТ «Калиновський машинобудівний завод», покупцем у визначені терміни завершено будівництво об'єкта: добудовано виробничий цех зі складськими приміщеннями, налагоджено виробництво будівельних матеріалів (вироби з бетону), створено робочі місця.

Позитивним прикладом є договір купівлі-продажу **ЦМК державного підприємства «Санаторій Шахтар»**, укладений регіональним відділенням по Львівській області. Відповідно до умов договору, покупцем створено бальнеологічний курорт, повністю зроблено капітальний ремонт приміщень, закуплено сучасне медичне обладнання, створено робочі місця.



## **6. Зауваження та рекомендації за результатами аналізу звітності, наданої регіональними відділеннями, щодо проведених перевірок виконання умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації**

На виконання Законів України «Про Фонд державного майна України», «Про Державну програму приватизації», відповідно до Методичних рекомендацій щодо складання звіту та аналітичних довідок, затверджених наказом Фонду від 14.11.2014 № 2616 (зі змінами), Плану діяльності Фонду на 2016-2018 роки, затвердженого наказом Фонду від 14.07.2016 № 1355, наказу Фонду від 11.07.2012 № 3105 (зі змінами), Фонд, на підставі даних центрального апарату 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**.

За результатами опрацювання наданих регіональними відділеннями матеріалів спостерігається формальний підхід при складанні звітів, про що свідчить відсутність інформації, передбаченої вищенаведеними наказами. В деяких випадках наявні недоліки, виявлені при аналізі додатків до звіту. Крім того, наявні факти порушення строків надання звітності.

Зазначене стосується, в тому числі, таких регіональних відділень:

- Рівненська область (затримка надання звіту, неповнота інформації);
- Чернігівська, Херсонська, Тернопільська Запорізька області та по м. Києву – змістовна частина звіту не містить повної узагальненої інформації.
- Одеська область – взагалі не містить змістовної узагальненої частини звіту.

Оскільки здійснення якісного та інформативного аналізу передбачає ряд принципів, основними з яких є **своєчасність отримання інформації, її достатність і повнота**, пропонуємо, при складанні звіту (змістовної частини та додатків) за результатами проведених перевірок умов договорів купівлі-продажу у III кварталі поточного року, і в подальшому, врахувати викладені зауваження та готувати звітність з урахуванням **наступних рекомендацій**:

**1.** Забезпечити наповнення змістовної частини звіту (лист регіонального відділення) відповідно до вимог, передбачених п.1.2 додатку до наказу Фонду від 11.07.2012 № 3105, в якому повинна бути узагальнена інформація щодо результатів перевірок виконання умов договорів купівлі-продажу.

**2.** Доповнити звітну частину такими даними:

**2.1.** інформацією щодо договорів, які були зняті з контролю протягом звітного періоду, з відображенням найменування об'єкту приватизації, підставу зняття з контролю (акт підсумкової перевірки, рішення Комісії регіонального відділення);

**2.2.** інформацією щодо договорів купівлі-продажу, укладених протягом звітного періоду;

**2.3.** інформацією щодо кількості проведених перевірок (заходів документарного контролю, перевірок безпосередньо на об'єкті приватизації).

**3.** Враховуючи вимоги пункту 8 розділу 3.3.4. Методичних рекомендацій, затверджених наказом Фонду від 14.11.2014 № 2616 (зі змінами), яким передбачено надання інформації щодо проблем, які стали причиною невиконання власниками умов договорів, забезпечити відображення даних щодо виявлених протягом звітного періоду порушень з зазначенням причин невиконання.

**4.** Звернути увагу на дотримання строків подання звіту.

**5.** З метою оперативного узагальнення інформації надавати звіт як засобами поштового зв'язку так і на електронну адресу.

**Директор Департаменту**

**Л. Вєлева**