

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Фонду державного
майна України

№ _____

ПОРЯДОК

здійснення контролю за виконанням умов договорів купівлі- продажу об'єктів приватизації органами приватизації

I. Загальні положення

1. Цей Порядок розроблено відповідно до статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», статті 27 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», з метою здійснення органами приватизації контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу, укладених з переможцями аукціону, викупу об'єктів приватизації.

2. Цей Порядок встановлює процедуру організації та здійснення органами приватизації контролю за виконанням власниками об'єктів приватизації умов договорів купівлі-продажу таких об'єктів приватизації.

3. Контроль за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації здійснюється шляхом:

проведення органами приватизації безпосередньо на об'єктах приватизації або в господарських товариствах, акції (частки) яких є

об'єктом приватизації, перевірок виконання власниками цих об'єктів зобов'язань, визначених у договорах купівлі-продажу;

опрацювання документів щодо стану виконання умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, отриманих від власників таких об'єктів на запит органів приватизації;

опрацювання документів, отриманих від компетентних органів щодо забезпечення виконання власником певних договірних зобов'язань, визначених договорами купівлі-продажу об'єктів приватизації;

застосування санкцій, передбачених чинним законодавством і умовами договорів купівлі-продажу за невиконання або неналежне виконання зобов'язань, визначених договорами купівлі-продажу об'єктів приватизації.

4. У цьому Порядку терміни вживаються у таких значеннях:

власник – юридична або фізична особа, якій належить на праві власності об'єкт приватизації на дату здійснення контролю;

договір – договір купівлі-продажу об'єкта приватизації, укладений у процесі його приватизації між органом приватизації та власником;

компетентні органи – органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які можуть надати підтверджені документально висновки щодо виконання власником певних зобов'язань (сплата заборгованості із заробітної плати, сплата екологічного податку, захист економічної конкуренції тощо), визначених договорами купівлі-продажу;

об'єкт – об'єкт приватизації, що є предметом договору купівлі-продажу;

представник органу приватизації – посадова особа органу приватизації, уповноважена здійснювати контроль за виконанням умов договору купівлі-продажу об'єкта приватизації.

5. Під час здійснення контролю за виконанням умов договорів органи приватизації керуються Конституцією України, законами України, актами Президента України та Кабінету Міністрів України, цим Порядком та іншими нормативно-правовими актами Фонду державного майна України.

6. Контроль за виконанням умов договору здійснює орган приватизації, який уклав такий договір. Функції контролю можуть бути передані іншому органу приватизації на підставі укладення тристороннього договору між органом приватизації, який уклав договір купівлі-продажу, органом приватизації, який здійснюватиме контроль у подальшому, та власником об'єкта приватизації.

7. Контроль може бути:

1) плановим, що здійснюється відповідно до щоквартальних графіків, які затверджують органи приватизації до 25 числа місяця, що передує кварталу;

2) позаплановим, що здійснюється на підставі звернень органів державної влади (місцевого самоврядування), подання власником об'єкта приватизації заяви до органу приватизації про здійснення перевірки на його бажання.

8. Орган приватизації має забезпечити проведення протягом року контролю за виконанням умов усіх договорів, які перебувають у нього на контролі, за винятком договорів, за якими здійснюється претензійно-позовна робота щодо їх розірвання (або визнання недійсними), та повернення проданих за ними об'єктів у державну (комунальну) власність.

II. Проведення контролю та оформлення його результатів

1. Орган приватизації здійснює плановий та позаплановий контроль за виконанням умов договору шляхом:

проведення перевірки безпосередньо на об'єкті приватизації або у господарському товаристві, акції (частки) якого є об'єктом приватизації;

опрацювання документів щодо стану виконання умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, отриманих від власників цих об'єктів на запит органів приватизації (документальний контроль);

опрацювання документів щодо виконання зобов'язань, визначених договорами купівлі-продажу об'єктів приватизації, отриманих від компетентних органів на запит органу приватизації;

складання акта за результатами проведення перевірки.

2. Проведення перевірки виконання умов договору купівлі-продажу здійснюється виключно на підставі рішення органу приватизації, в якому зазначається договір купівлі-продажу, об'єкт приватизації, власник об'єкта приватизації, прізвища, імена, по батькові, посади уповноважених представників органу приватизації, період, за який проводиться перевірка.

3. Про проведення перевірки орган приватизації письмово повідомляє (за 15 календарних днів до початку її проведення) шляхом надіслання рекомендованого листа:

власнику об'єкта приватизації;

господарському товариству, якщо об'єктом приватизації є акції (частки);

профспілковому комітету, спільному представницькому органу (за наявності кількох профспілок) господарського товариства (якщо об'єктом приватизації є акції, (частки)) або підприємства (якщо об'єктом приватизації є єдиний майновий комплекс), який від імені трудового колективу підписав колективний договір.

Під час проведення перевірки строк перебування представника органу приватизації безпосередньо на об'єкті приватизації або в господарському товаристві, акції (частки) яких є об'єктом приватизації, не може перевищувати 5 календарних днів.

4. У процесі проведення контролю за виконанням умов договору використовуються документи, які можуть підтверджувати стан їх виконання.

Такими документами є форми державних статистичних спостережень; господарські договори, акти виконаних робіт, акти вводу в експлуатацію

об'єктів, акти інвентаризації та приймання-передачі об'єктів; матеріали первинного обліку, фінансові та платіжні документи, виписки банків; звіти підприємства про виконання плану заходів щодо забезпечення охорони праці, охорони навколишнього середовища; актів перевірок дотримання вимог природоохоронного законодавства, колективний договір, протокол конференції (загальних зборів) трудового колективу, звіт про виконання колективного договору; накази підприємств з питань кадрового забезпечення; інші документи, що підтверджують виконання умов договору.

Під час проведення контролю за станом виконання зобов'язань, визначених умовами договорів, забезпечення яких з боку власників передбачається у межах корпоративних прав, набутих за договорами, орган приватизації проводить оцінку стану виконання умов договору без врахування конкретних заходів власника, вжитих ним у межах його корпоративних прав. У разі виявлення фактів неналежного виконання або невиконання зобов'язань, визначених умовами договорів, орган приватизації звертається до власника з вимогою документального підтвердження здійснення ним залежних від нього заходів в межах належних йому корпоративних прав. У таких випадках висновок щодо стану виконання зобов'язань власника робиться з урахуванням доведення власником вжиття усіх залежних від нього заходів відповідно до Закону України «Про акціонерні товариства» щодо належного виконання зобов'язань у межах належних йому корпоративних прав.

Власник забезпечує достовірність поданих документів щодо виконання договірних зобов'язань.

5. Документи мають бути належним чином оформлені: не мати виправлень, пропущених сторінок. Копії документів, що додаються до матеріалів перевірки, мають бути завірені в установленому законодавством порядку (для юридичних осіб – підпис відповідальної особи; для фізичних осіб – підпис уповноваженої особи).

6. Повноту поданих документів для підтвердження стану виконання умов договору визначає представник органу приватизації, що здійснює контроль за виконанням умов договору купівлі-продажу.

Таке визначення має бути обґрунтованим та базуватися на законних підставах.

Строк проведення планової або позапланової перевірки органом приватизації, включаючи оформлення її результатів, не може перевищувати 45 календарних днів з дня отримання органом приватизації підтвердних документів щодо виконання договірних зобов'язань від власника об'єкта приватизації.

7. За результатами перевірки складається акт поточної або підсумкової перевірки виконання умов договору купівлі-продажу (далі – Акт) за формою, встановленою органом приватизації:

акт поточної перевірки виконання умов договору купівлі-продажу (додаток 1);

акт підсумкової перевірки виконання умов договору купівлі-продажу (додаток 2);

акт поточної перевірки виконання умов договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва (додаток 3);

акт підсумкової перевірки виконання умов договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва (додаток 4).

Акти реєструються у структурному підрозділі органу приватизації, до повноважень якого належить реєстрація вхідної/вихідної кореспонденції. Усі складені та підписані примірники Акта мають однакову юридичну силу.

Оформлюючи Акти, представник органу приватизації повинен забезпечити відображення (безпосередньо в Актах) підтвердних документів, на підставі яких було зроблено висновок про фактичний стан виконання договірних умов, щодо кожного пункту договору купівлі-продажу окремо.

Представник органу приватизації несе персональну відповідальність за достовірність і обґрунтованість фактів, викладених в Актах.

До Акта додаються документи (завірені копії), які підтверджують стан виконання умов договору.

8. Складений за результатами перевірки Акт підписують представник органу приватизації, власник або уповноважена ним особа та керівник господарського товариства, якщо об'єктом приватизації за договором є акції (частки).

Акт має бути прошитий, пронумерований, мати реєстраційний номер.

Якщо, об'єктом приватизації за договором є акції (частки), Акт складається за формою, наведеною в додатку 1 до цього Порядку, у трьох примірниках. Перший примірник Акта залишається в органі приватизації, другий – у власника об'єкта приватизації, третій – у керівника господарського товариства.

Якщо об'єктом приватизації за договором є єдиний майновий комплекс державного (комунального) підприємства, Акт складається за формою, наведеною в додатку 1 до цього Порядку, у двох примірниках. Перший примірник Акта залишається в органі приватизації, другий – у власника об'єкта приватизації.

Якщо об'єктом приватизації за договором є об'єкт незавершеного будівництва, Акт складається у двох примірниках, за формою, наведеною в додатку 3 до цього Порядку. Один примірник Акта залишається в органі приватизації, інший у власника об'єкта приватизації.

9. У разі неявки власника або уповноваженої особи об'єкта приватизації для участі у перевірці виконання умов договору купівлі-продажу, коли об'єктом приватизації є акції (частки), єдині майнові комплекси державних (комунальних) підприємств та об'єкти незавершеного будівництва (будівлі, споруди), уповноважений представник органу приватизації після опрацювання наявних документів та відповідей, отриманих органом

приватизації від компетентних органів, складає Акт і надсилає підписані примірники в триденний строк рекомендованим листом, власнику об'єкта приватизації, господарському товариству, у разі потреби – профспілковому органу товариства для їх підписання.

Якщо в тридцятиденний строк з дня відправлення Акта орган приватизації не отримав підписаного власником примірника Акта та/або зауважень чи заперечень до нього, представник органу приватизації у третьому примірнику Акта робить запис про неявку власника для здійснення перевірки. До Акта долучаються документи, які підтверджують надіслання двох примірників Акта для підписання власнику. Складений відповідно до вимог цього пункту Акт є підставою для застосування до власника санкцій, визначених договором та законодавством України.

10. Факт недопущення працівників органів приватизації до проведення ними перевірки дотримання умов договору купівлі-продажу державного (комунального) майна підтверджується складеним у присутності відповідних правоохоронних органів та підписаним працівниками органів приватизації актом про не допуск до проведення перевірки дотримання умов договору купівлі-продажу державного (комунального) майна за формою, затвердженою Фондом державного майна України. Акт про не допуск складається у двох примірниках, один з яких надсилається власнику об'єкта приватизації, інший зберігається в органі приватизації.

Акт про недопуск до проведення перевірки дотримання умов договору купівлі-продажу державного (комунального) майна представників органу приватизації є підставою для застосування штрафних санкцій до керівника підприємства відповідно до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна».

11. За подання до органу приватизації неправдивих відомостей (документів) власник об'єкта приватизації несе відповідальність відповідно до законодавства України.

12. Якщо під час перевірки виконання умов договору представником органу приватизації встановлено, що умови договору виконано у повному обсязі, складається акт підсумкової перевірки виконання умов договору купівлі-продажу за формою, затвердженою органом приватизації, наведеною в додатку 2 або в додатку 4 до цього Порядку.

Підсумковий Акт складається за результатами проведення документарної/виїзної перевірки договору купівлі-продажу пакета акцій (часток), об'єкта приватизації після опрацювання документів щодо стану виконання умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, отриманих від власників цих об'єктів та/або від компетентних органів, наданих на запит органів приватизації.

Акт перевірки після підписання відповідними сторонами подається для затвердження уповноваженій посадовій особі органу приватизації відповідно до розподілу функціональних обов'язків.

У всіх інших випадках результати перевірок виконання умов договорів оформлюються актами поточних перевірок за формою, затвердженою органом приватизації.

13. У разі незгоди власника або керівника підприємства з висновками, зробленими в Акті, представниками органу приватизації, їх оскарження здійснюється відповідно до Порядку оскарження результатів перевірки виконання умов договору купівлі-продажу об'єкта приватизації в органі приватизації, затвердженого Фондом державного майна України.

14. Документарний контроль здійснюється шляхом надіслання органом приватизації письмового запиту власнику об'єкта приватизації про подання документів щодо стану виконання умов договору. У зазначеному запиті встановлюється строк для подання документів – 10 календарних днів, з дати отримання власником об'єкта приватизації письмового запиту.

Якщо з поданих документів не можна однозначно встановити стан виконання умов договору, орган приватизації надсилає власнику додатковий запит щодо подання необхідних документів або пояснень.

Орган приватизації у разі неможливості встановлення стану виконання умов договору купівлі-продажу має право провести перевірку безпосередньо на об'єкті приватизації або за місцем розташування господарського товариства, акції (частки) якого є об'єктом приватизації, повідомивши не пізніше ніж за 10 календарних днів до початку її проведення шляхом надіслання рекомендованого листа про проведення такої перевірки:

власника об'єкта приватизації;

господарське товариство, якщо об'єктом приватизації є акції (частки);

профспілковий комітет, спільний представницький орган (за наявності кількох профспілок) господарського товариства (якщо об'єктом приватизації є акції, (частки)) або підприємства (якщо об'єктом приватизації є єдиний майновий комплекс), який від імені трудового колективу підписав колективний договір.

15. За результатами документарного контролю представник органу приватизації складає акт поточної перевірки згідно з вимогами пункту 7 цього розділу.

16. Перевірку виконання умов договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва здійснює орган приватизації на об'єкті приватизації, при цьому виїзний контроль має здійснюватися не рідше одного разу на два роки.

17. Запити, повідомлення та листи, зазначені у цьому Порядку, готує підрозділ органу приватизації, до функцій якого належить здійснення контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу. Запити і

повідомлення підписує уповноважена посадова особа органу приватизації відповідно до розподілу функціональних обов'язків.

III. Взаємодія з іншими органами

1. Органи приватизації, здійснюючи перевірки виконання умов договорів купівлі-продажу, залучають до неї представників профспілкових організацій (за згодою) з питань, які належать до компетенції профспілкових організацій, відповідно до чинного законодавства. Про здійснення перевірки орган приватизації попередньо (не пізніше ніж за 10 календарних днів) повідомляє профспілкову організацію товариства. Під час проведення перевірки виконання умов договору купівлі-продажу орган приватизації проводить консультації з профспілковими організаціями з питань виконання умов договору.

2. Органи приватизації можуть надсилати запити відповідним органам державної влади та органам місцевого самоврядування для отримання інформації з питань, щодо виконання власником зобов'язань, передбачених договором купівлі-продажу.

Відповіді на запити відповідні органи державної влади та органи місцевого самоврядування надають у строки, передбачені чинним законодавством.

IV. Застосування санкцій за порушення умов договорів

1. У разі порушення власником умов договору орган приватизації здійснює заходи з досудового врегулювання спору відповідно до вимог чинного законодавства та договору.

2. У разі невирішення спору в межах досудового врегулювання орган приватизації звертається до суду для застосування санкцій, передбачених законом та договором, щодо:

виконання умов договору;

стягнення штрафів і пені;

розірвання договору або визнання його недійсним та повернення об'єкта у державну (комунальну) власність.

V. Зняття договору купівлі-продажу з контролю органом приватизації

1. Зняття договору купівлі-продажу з контролю здійснюється за рішенням органу приватизації у разі:

повного виконання умов договору, що підтверджує відповідний орган приватизації шляхом затвердження акта підсумкової перевірки;

набрання законної сили рішенням суду про виконання умов договору в повному обсязі;

набрання законної сили рішенням суду про розірвання договору (або визнання його недійсним).

2. У випадках, не передбачених пунктом 1 цього розділу, зняття договору з контролю здійснюється за рішенням органу приватизації на підставі протокольного рішення комісії з питань зняття з контролю договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, створеної органом приватизації.

3. У випадках, передбачених абзацом третім пункту 1 та пунктом 2 цього розділу, акти підсумкових перевірок державний орган приватизації не складає.

**Директор Департаменту
внутрішнього аудиту та контролю**

Л. Велєва