

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Фонду державного

майна України

від "23" 10 2015 р. № 1570

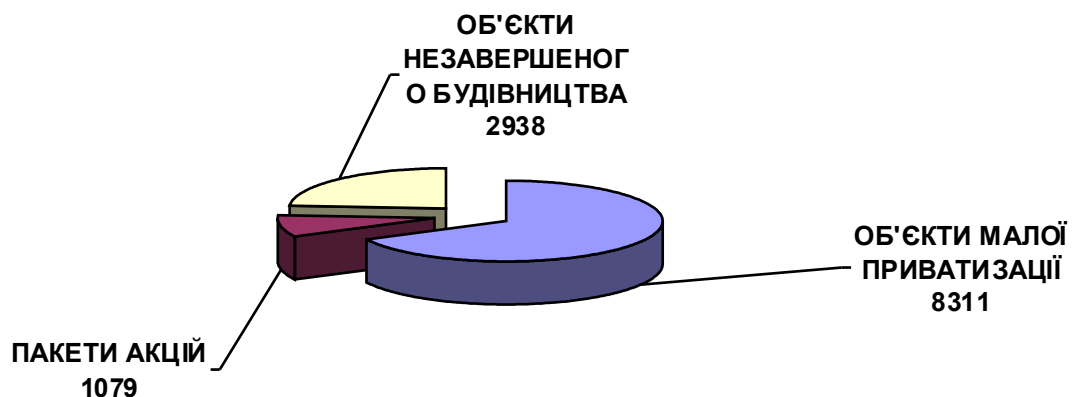
## ЗВІТ

### про результати контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, здійсненого державними органами приватизації протягом третього кварталу 2015 року

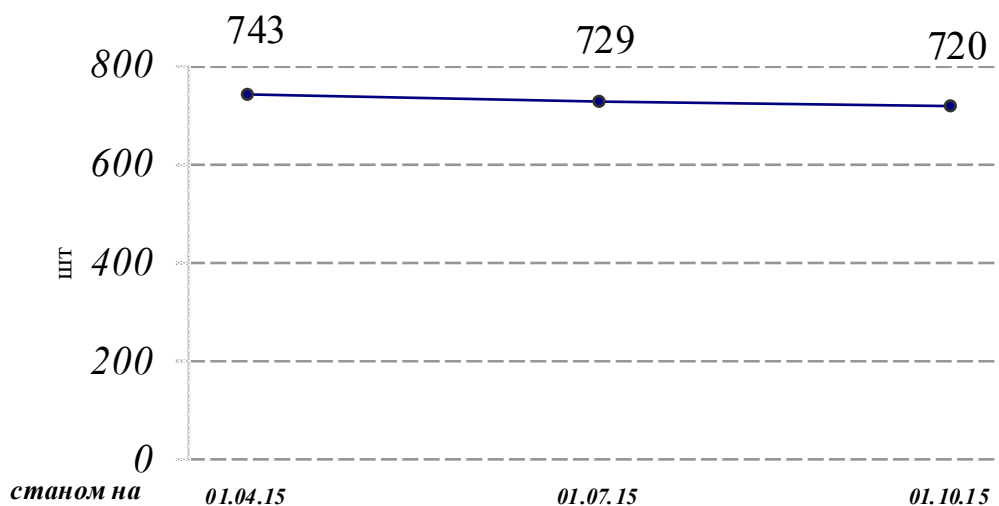
Згідно з вимогами статей 7 та 27 Закону України «Про приватизацію державного майна» щодо контролю державними органами приватизації (далі – орган приватизації) за виконанням умов договорів купівлі-продажу державного майна, постановою Кабінету Міністрів України від 31 травня 2012 року № 487 «Про затвердження 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 третього кварталу 2015 року проведено перевірки виконання покупцями державного майна умов укладених договорів. Здійснений контроль показав таке.

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

На обліку органів приватизації перебувають 12 328 договорів купівлі-продажу державного майна (далі – договір), у тому числі:



### *Кількість договорів на контролі*



Станом на 01.04.2015 на контролі органів приватизації перебував 743 договір, на 01.07.2015 – 729 та на 01.10.2015 – 720 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.

Крім того, зменшення кількості договорів на контролі відбулося через ситуацію на Сході України, в зв'язку із чим за низкою договорів відсутній доступ до документів та безпосередньо об'єктів приватизації. Після врегулювання ситуації відповідний контроль з боку органів приватизації буде поновлено.

За планом у третьому кварталі передбачалося здійснити перевірки за 212 договорами. За зазначений період фактично здійснено контроль за 207 договорами.

Невиконання плану перевірок пов'язано із ситуацією, яка відбувається на Сході України, в зв'язку з чим Регіональне відділення Фонду по Донецькій області у наявних умовах не має можливості здійснювати у повному обсязі контроль за виконанням умов за низкою договорів купівлі-продажу.

У той же час кількість перевірених договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації у третьому кварталі поточного року свідчить про те, що відповідно до вимог наказу Фонду від 10.05.2012 № 631 «Про затвердження Порядку контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації державними органами приватизації» органами приватизації буде забезпечено виконання норми щодо 100-відсоткового охоплення протягом року перевіркою всіх договорів, які знаходяться на контролі.

## 2. Аналіз стану виконання умов договорів окремих груп об'єктів приватизації

У розрізі окремих груп об'єктів з числа договорів, що обліковуються в органах приватизації, стан виконання їх умов (накопичувальним підсумком з моменту їх укладання) такий.



(без урахування даних за договорами купівлі-продажу об'єктів, що знаходяться в АР Крим та м. Севастополі та в зоні АТО)

Протягом третього кварталу органами приватизації перевірено 26 договорів купівлі-продажу пакетів акцій, 85 договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва та 96 договорів купівлі-продажу об'єктів малої приватизації.

За результатами перевірок, здійснених протягом третього кварталу 2015 року, умови виконані в повному обсязі за 10 договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва та 21 договором купівлі-продажу об'єктів малої приватизації. Зазначені договори знято з контролю.

За результатами контролю невиконання тих чи інших умов встановлено за 35 договорами, що становить 16,9 відсотка загальної кількості перевірених договорів (у другому кварталі 2015 року було зафіксовано невиконання за 5 договорами, що становило 3,4 відсотка перевірених). Найбільше порушень зафіксовано регіональними відділеннями Фонду по Донецькій (6 договорів), Київській, Харківській (по 5 договорів) областях, м. Києву (4 договори), Закарпатській (3 договори) області та ЦА Фонду (2 договори) і стосуються вони термінів добудови об'єктів, демонтажу, ненадання документів, а також деяких інших умов.

## 3. Інформація щодо стану виконання покупцями об'єктів приватизації інвестиційних зобов'язань, передбачених договорами купівлі-продажу

Результати перевірок стану виконання **інвестиційних зобов'язань та інших зобов'язань, виражених у грошовій формі**, засвідчили, що такі зобов'язання містять 858 договорів купівлі-продажу пакетів акцій, 360 договорів купівлі-продажу об'єктів малої приватизації і 76 договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва.

Результати інвестиційної діяльності в рамках приватизаційних процесів

<b>За всіма групами договорів купівлі-продажу</b>		
<b>План до 2020 року</b>	<b>План на 01.10.2015</b>	<b>Факт на 01.10.2015</b>
16 388,224 млн грн 2 217,7 млн дол. США 19,26 млн євро	12 507,37 млн грн 1 507,65 млн дол. США 19,26 млн євро	14 826,290 млн грн 1 913,921 млн дол. США 72 млн євро
<b>За договорами купівлі-продажу пакетів акцій</b>		
15 005,655 млн грн 1 919,44 млн дол. США 19,26 млн євро	11 558,434 млн грн 1 448,34 млн дол. США 19,26 млн євро	13 296,017 млн грн 1 890,415 млн дол. США 72 млн євро
<b>За договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва</b>		
943,918 млн грн 10 тис. дол. США	734,302 млн грн 10 тис. дол. США	965,305 млн грн 27,756 тис. дол. США
<b>За договорами купівлі-продажу об'єктів малої приватизації</b>		
438,651 млн грн 298,294 млн дол. США	184,635 млн грн 59,294 млн дол. США	564,967 млн грн 23,477 млн дол. США

Протягом третього кварталу 2015 року за договорами купівлі-продажу пакетів акцій, об'єктів незавершеного будівництва та об'єктів малої приватизації було зафіксовано внесення інвестицій на загальну суму 256, 53 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 46 договорів, що містять умову щодо збереження кількості робочих місць, які існували на об'єктах на момент їх приватизації, та 45 договорів – щодо створення нових.

У звітному кварталі із зазначених договорів купівлі-продажу, що містять умову щодо збереження кількості робочих місць було перевірено 21 договір.

Результати перевірки засвідчили, що наявна на момент приватизації кількість робочих місць на підприємствах, стосовно яких укладено 21 договір з умовою збереження робочих місць, становила 2623 одиниці. На сьогодні їх кількість становить 2665 одиниць.

Наприклад, у місті Києві за договором купівлі-продажу ЦМК «Завод нестандартного обладнання «Укрінмаш» покупцем (Корпорація «Укрінмаш») мають зберігатися 38 робочих місць, які існували на момент приватизації. На сьогодні на підприємстві існує 62 робочих місця.

На виконання зобов'язання щодо створення нових робочих місць, передбаченого 12 перевіреними у звітному кварталі договорами, власниками об'єктів приватизації у звітний період створено 43 нових робочих місця.

#### 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. У третьому кварталі 2015 року було встановлено порушення за 35 договорами. Це 19 об'єктів незавершеного будівництва, 5 договорів купівлі-продажу пакетів акцій та 11 об'єктів малої приватизації.

Умови, за якими зафіксовано невиконання	II квартал 2015 року	III квартал 2015 року
Завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію	2	14
Ненадання документів, що підтверджують стан виконання умов договору	3	9
Переоформлення права забудовника	1	1
Порушення умови в частині переоформлення права на земельну ділянку	-	5
Не створені робочі місця	-	5
Змінено профіль діяльності	-	2
Порушення термінів розбирання об'єкта	-	5
Порушення санітарних вимог	-	11
Не внесені інвестиції	-	5

Протягом кварталу за 14 договорами об'єктів незавершеного будівництва зафіксовано порушення щодо термінів завершення будівництва та введення його в експлуатацію.

Наприклад, у Тернопільській області покупець – Спільне мале підприємство «Західінвест» за договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва 40-квартирного житлового будинку не виконав в установленій договором строк зобов'язання щодо завершення будівництва об'єкта та введення його в експлуатацію.

Також, у Львівській області покупець – фізична особа за договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва фізкультурно-оздоровчого комплексу не виконав в установленій договором строк зобов'язання щодо завершення будівництва об'єкта та не забезпечив виконання вимог щодо охорони навколишнього середовища.

Причинами невиконання умови щодо завершення будівництва та введення в його експлуатацію є відсутність коштів для завершення будівництва, а також неможливість своєчасного оформлення правостановлюючих документів на земельну ділянку.

Також за 9 договорами зафіксовано порушення в частині ненадання документів через безвідповідальність та недобросовісність покупців.

Крім того, Регіональним відділенням Фонду по Харківській області виявлено порушення виконання умов договорів у частині переоформлення права забудовника органами приватизації за 1 договором.

Покупець – ЗАТ «Садовод» за договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва 16-квартирний житловий будинок повинен був здійснити переоформлення права забудовника. На момент перевірки зазначена умова не виконана. Однією з причин такого порушення власниками приватизованих об'єктів є зволікання органів місцевого самоврядування з переоформленням документів.

За 5 договорами купівлі-продажу пакетів акцій зафіксовано порушення в частині внесення інвестицій на розвиток підприємства.

Наприклад, у Дніпропетровській області покупець – ТОВ «Галтера» за договором купівлі-продажу пакета акцій ВАТ «Авіаційна компанія «Дніпроавіа» не виконав в установленій договором строк зобов'язання щодо внесення інвестицій.

Причинами невиконання інвестиційних зобов'язань покупцями є відсутність коштів.

Порушення виконання умов договорів у частині створення робочих місць виявлено за 5 договорами купівлі-продажу регіональними відділеннями по Київській (4 договори) та Закарпатській (1 договір) областях.

У Київській області покупець – ТОВ «М8 Консультативна група» за договором купівлі-продажу пакета акцій ПрАТ «Клавдієвський дослідно-експертний завод» повинен був протягом п'яти років створити не менше 10 нових робочих місць, але в установленій договором строк не виконав зазначеного зобов'язання.

Також за 5 договорами купівлі-продажу зафіксовано порушення в частині оформлення права володіння (користування) земельною ділянкою під об'єктом приватизації.

Наприклад, у Донецькій області покупець – фізична особа за договором купівлі-продажу нежитлових приміщень повинен був переоформити земельну ділянку, але в установленій договором строк зазначена умова не була виконана.

Також за 2 договорами зафіксовано порушення в частині збереження профілю діяльності

У Івано-Франківській області покупець – КСП «Городенкаплемсервіс» за договором купівлі-продажу єдиного майнового комплексу ДП «Городенківське сільськогосподарське підприємство по племінній справі» повинен був протягом 10 років забезпечувати збереження профілю діяльності в частині проведення селекційно-племінної роботи, але перевіркою зафіксовано невиконання зазначеної умови. Невиконання власником договірних зобов'язань зумовлено відсутністю ліцензії на проведення цього виду діяльності.

Порушення виконання умов договорів у частині забезпечення розбирання об'єкта зафіксовано за 5 договорами регіональними відділеннями Фонду по Донецькій та Харківській областях.

Наприклад, у Донецькій області покупець фізична особа за договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва «Пансіонат на 114 місць»

повинен був розібрати об'єкт та привести будівельний майданчик в належний стан.

У Харківській області покупець – ТОВ «ДонМеталЗбут» за договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва «Напірний водовід 1-го підйому зв спорудами на ньому» не виконав в установлений договором строк зобов'язання щодо демонтажу трубопроводів, гідротехнічних споруд та насосної станції. Зазначена умова покупцем не виконана. Основною причиною такого невиконання власниками цієї умови є відсутність коштів для демонтажу об'єкту.

Протягом кварталу за 11 договорами купівлі-продажу об'єктів приватизації зафіксовано порушення щодо охорони навколишнього середовища.

Наприклад, у Житомирській області покупець – фізична особа за договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва ливарного цеху повинен був при завершенні будівництва дотримуватись вимог щодо охорони навколишнього середовища. При здійсненні перевірки встановлено, що покупцем зазначена умова не виконана. Причиною невиконання зазначеної умови договорів купівлі-продажу є недобросовісність покупців об'єктів приватизації.

У всіх встановлених випадках порушення покупцями взятих на себе зобов'язань за договорами органами приватизації здійснювалася необхідна претензійно-позовна робота щодо застосування передбачених договорами та законодавством санкцій.

У звітному кварталі за рішеннями судів штрафні санкції не нараховувалися, фактично сплачено штрафних санкцій на загальну суму 197,068 тис. грн, які нараховані у попередніх періодах.

За другий квартал за рішеннями судів штрафні санкції не нараховувалися. Сума штрафних санкцій, сплачених до державного бюджету, за вказаний квартал становить 4,82 тис. грн.

Сума нарахованих штрафних санкцій за рішенням судів, за якими проводиться стягнення, на початок четвертого кварталу 2015 року становить 15,06 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 32,83 млн грн та 119,3 тис. дол. США. Фактично було сплачено 17,77 млн грн та 106,4 тис. дол. США.

За 87 договорами триває претензійно-позовна робота щодо їх розірвання і повернення відчужених об'єктів у державну власність (з них 9 – пакети акцій, 11 – єдині майнові комплекси та 67 – об'єкти незавершеного будівництва).

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

Станом на 01.10.2015 у власність держави повернено 352 (накопичувальним підсумком) об'єктів приватизації (з яких 86 – пакети акцій, 60 – єдині майнові комплекси і 207 – об'єкти незавершеного будівництва).

Загальна сума коштів, отриманих від продажу повернутих державі об'єктів за рішеннями судів, накопичувальним підсумком становить 104,04 млн грн. У третьому кварталі 2015 року повторно продано об'єкт незавершеного будівництва. Сума коштів, отримана за повторний продаж у звітному кварталі, становить 242, 244 тис. грн.

## **5. Приклади позитивних результатів діяльності покупців приватизованих об'єктів**

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

Позитивним прикладом є виконання покупцем умов договору купівлі-продажу пакета акцій ПАТ «Закарпаттяобленерго». За результатами перевірки виконання умов договору купівлі-продажу пакета акцій ПАТ «Закарпаттяобленерго», встановлено що умови виконуються належним чином. Зокрема, протягом 2014 року розрахунки за закуплену у ДП «Енергоринок» електричну енергію склали 100,2%. За вказаний період ПАТ «Закарпаттяобленерго» оплачено 695,9 млн грн за закуплену електроенергію, в тому числі погашено заборгованість минулих розрахункових періодів на суму 14,4 млн.грн.

ПАТ «Закарпаттяобленерго» не має простроченої заборгованості перед працівниками із заробітної плати, а також перед бюджетом та Пенсійним фондом.

В рамках затвердженої НКРЕ інвестиційної програми на 2014 рік підприємством освоєно вкладень на загальну суму 105,6 млн. грн. (100 % від запланованого обсягу), які використано на технічний розвиток електромереж, та обладнання, зниження втрат електроенергії, впровадження інформаційних технологій тощо. При цьому 85% коштів спрямовано безпосередньо на технічний розвиток електромереж та обладнання. Зокрема, реконструйовано ПЛ-110 кВ 10,6 км та ЛЕП 0,4 – 10 кВ – 169,3 км, замінено 24 силових трансформатора, проводиться заміна старих лічильників на електронні тощо. Крім того, на експлуатаційне обслуговування використано 50,1 млн. грн, що дозволило в повному обсязі виконати повний комплекс робіт з технічного обслуговування та ремонту електромереж. Відремонтовано 502,3 км повітряних ліній, 145 силових трансформатора, розчищено 3876 км трас тощо.

Ще одним прикладом є ефективність дій власника (ТОВ «Енергія – 1»), направлених на виконання умов договору купівлі-продажу цілісного майнового комплексу Сухорабівської ГЕС.

Сухорабівська ГЕС не має простроченої заборгованості перед працівниками із заробітної плати, а також перед бюджетом та Пенсійним фондом.

Загальна сума інвестицій передбачена договором 3, 380 млн грн, фактично внесено 3, 835 млн грн. Зазначені кошти витрачено на ремонт гідропоруд та будівель Сухорабівської ГЕС, модернізацію енергетичного обладнання, було встановлено автоматичний облік електроенергії. Окрім цього



покупцем здійснювались ремонтно-відновлювальні роботи по локальних дефектних зонах по водозливній греблі, залізобетонних конструкцій підземної частини. Також покупцем забезпечується щорічна підготовка гідроспороди для безпечного пропуску весняних повеней і льодоходів.

Крім цього, покупцем витрачено 25 тис. грн. на допомогу місцевим органам самоврядування для поліпшення місцевої інфраструктури.

У Миколаївській області покупцем (фізична особа) за договором купівлі-продажу пакета акцій ВАТ «Український науково-дослідний інститут технології суднового машинобудування» внесені інвестиції на суму 1 307,4 тис. грн на розвиток підприємства, платежі до бюджетів усіх рівнів та соціальні платежі сплачуються своєчасно. Заробітна плата працівникам виплачується своєчасно з урахуванням інфляційних процесів. Значна увага приділяється поліпшенню соціально-побутових умов працівників.

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

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

Під час проведення контролю за виконанням інвестиційних та соціальних зобов'язань залучалися представники профспілкових організацій.

Також Управлінням з питань договірної діяльності та 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.

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**

**Ю. Нікітін**