

ЗВІТ
про результати контролю за виконанням умов договорів
купівлі-продажу об'єктів приватизації, здійсненого протягом
другого кварталу 2014 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 31.05.2012 № 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”, 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 10.05.2012 № 631, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 24.05.2012 за № 815/21127, протягом другого кварталу 2014 року проведено перевірки виконання покупцями державного майна умов укладених договорів. Здійснений контроль показав таке.

1. Загальні дані про результати контролю, здійсненого протягом
другого кварталу 2014 року

На обліку органів приватизації перебувають 12236 договорів купівлі-продажу державного майна, в тому числі:

- пакетів акцій акціонерних товариств – 1083;
- об'єктів малої приватизації – 8222;
- об'єктів незавершеного будівництва – 2931.

Із загальної кількості зазначених договорів у другому кварталі 2014 року підлягало перевірці виконання умов 231 договору.

За зазначений період фактично перевірено 233 договори.

Перевірками встановлено, що зобов'язання, взяті покупцями об'єктів приватизації, в більшості виконуються належним чином.

За результатами цієї роботи можна зробити такі загальні висновки.

Поряд із зазначеним, невиконання тих чи інших умов встановлено у 32 випадках, що становить 13,7 відсотка загальної кількості перевірених договорів. Вагома частина такого невиконання зафіксована у Київській (2,6 відсотка загальної кількості договорів), Луганській (3,0 відсотка) та Рівненській (2,1 відсотка) областях і воно стосується порушення 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 зазначених вище, стан виконання умов договорів (за накопичувальним підсумком) є таким.

З усіх договорів, які знаходяться на обліку органів приватизації, найбільша кількість порушень фіксується за договорами купівлі-продажу **об'єктів незавершеного будівництва**. Із 2931 договору цієї групи невиконання умов встановлено за 159 договорами (5,4 відсотків загальної кількості договорів цієї групи). Неналежне виконання умов зафіксовано за 4 договорами (0,1 відсотка). Термін виконання умов не закінчився за 354 договорами (12,1 відсотка). У повному обсязі виконано умови 2414 договорів (82,4 відсотка).

Найбільша кількість договорів з тих, що обліковуються, відноситься до **об'єктів малої приватизації**. Із їх загальної кількості – 8222 договори - умови у повному обсязі виконано за 7731 договором (94,0 відсотка загальної кількості). Невиконання умов виявлене за 45 договорами (0,5 відсотка). Неналежне виконання умов (з порушенням термінів) має місце за 19 договорами (0,2 відсотка). Строк виконання умов не закінчився за 427 договорами (5,2 відсотків).

Стан виконання умов договорів купівлі-продажу **пакетів акцій** є таким.

На обліку органів приватизації перебуває 1083 договори купівлі-продажу пакетів акцій відкритих акціонерних товариств. Повне і своєчасне виконання умов відмічене за 984 договорами (90,8 відсотка загальної кількості). Неналежне виконання умов, тобто відставання від передбачених договорами термінів, допущено покупцями за 5 договорами (0,5 відсотка). Невиконання умов зафіксовано за 27 договорами (2,5 відсотка). За 67 договорами (6,2 відсотка) термін виконання умов не настав.

3. Дані щодо стану виконання покупцями об'єктів приватизації найбільш характерних умов договорів

Значна кількість порушень умов договорів фіксується за договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва і стосується порушень **термінів завершення будівництва та введення в експлуатацію**. Протягом другого кварталу невиконання такої умови встановлено за 18 договорами (7,7 відсотка перевірених). Найбільшу кількість порушень зафіксовано регіональними відділеннями Фонду по Луганській (5 договорів), Рівненській та Київській (по 4 договори) областях.

Зафіксовано порушення в частині **ненадання документів, що підтверджують виконання умов договорів купівлі-продажу**. Такі випадки встановлені за 3 договорами (1,3 відсотка від перевірених) регіональними відділеннями по Харківській (2 договори) та Дніпропетровській (1 договір) областях. Причиною зазначеного порушення є, в більшості випадків, безвідповідальність та недобросовістність покупців.

Недотримання **термінів здачі земельної ділянки місцевим органам влади після розбирання** придбаних покупцями об'єктів приватизації зафіксовано за 3 договорами (1,3 відсотка перевірених договорів) – регіональним відділенням Фонду по Луганській області. Невиконання власниками договірних зобов'язань обумовлено причинами фінансового характеру, а також ігнорування покупцями вимог регіональних відділень.

Порушення виконання умов договорів в частині **переоформлення права на земельну ділянку** органами приватизації встановлено за 2 договорами (0,8 відсоток перевірених). Такі випадки встановлено регіональними відділеннями по Донецькій та Рівненській областях.

Порушення умов договорів в частині **зобов'язання щодо створення робочих місць** в ході перевірки органами приватизації встановлено за 1 договором (0,4 відсотка перевірених), укладеним регіональним відділенням по Київській області.

Порушення виконання умов договорів в частині **переоформлення права забудовника** органами приватизації встановлено за 2 договорами (0,8 відсотка перевірених). Такі випадки встановлено регіональним відділенням по Харківській області. 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 63 договори, що містять умову щодо **збереження кількості робочих місць**, які існували на об'єктах на момент їх приватизації, та 61 договір – щодо **створення нових**.

У звітному кварталі із зазначених договорів купівлі-продажу, що містять умову щодо збереження кількості робочих місць було перевірено 14 договорів.

Результати перевірки показали, що існуюча на момент приватизації кількість робочих місць на підприємствах, стосовно яких укладено зазначені 14 договорів з умовою **збереження робочих місць**, становила 2260 одиниць. На сьогодні їх кількість складає 2409 одиниць.

Наприклад, у Харківській області за договором купівлі-продажу єдиного майнового комплексу підприємства «Дергачівський державний моторобудівний завод» покупцем збережено робочі місця у кількості 31 одиниці та створено 5 нових робочих місць.

Також, у Донецькій області за договором купівлі-продажу єдиного майнового майнового комплексу комунального підприємства «Готель «Київ» покупець (ТОВ «Проект-2012») повинен зберігати робочі місця у кількості 41 одиниці, крім того протягом двох років після введення об'єкта в експлуатацію, створити 15 додаткових робочих місць. На момент перевірки встановлено, що на підприємстві існує 80 робочих місць.

При перевірці договорів купівлі-продажу із зобов'язанням щодо створення нових робочих місць, яке передбачено 14 перевіреними договорами, органами приватизації було зафіксовано, що за умовами договорів, у період до 2017 року, повинно бути створено 219 робочих місць. Результати перевірок, проведених у

другому кварталі засвідчили створення 126 робочих місць. Власниками продовжується робота в цьому напрямі.

Наприклад, у Донецькій області за договором купівлі-продажу єдиного майнового комплексу Державного торговельного підприємства «Комбінат шкільного харчування «Школяр» покупець (ПрАТ «Донхарчсервіс») був зобов'язаний забезпечити збереження 1 робочого місця. Але на момент перевірки встановлено, що на підприємстві існує 39 робочих місць, тобто робочі місця збережі та додатково створено 38 нових робочих місць.

Також, у Сумській області за договором купівлі-продажу пакета акцій ПрАТ «Конотопський ремонтно-механічний завод» покупцем (ТОВ «Промисловість і технології») з моменту приватизації було створено 61 робоче місце.

Мають місце і інші приклади, де завдяки добросовісній діяльності власників приватизованих об'єктів та ефективному контролю з боку органів приватизації вдається досягати позитивних результатів не лише у фінансових, економічних, але і в соціальних аспектах наслідків реалізації приватизаційних завдань у регіонах.

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, 50 договорів купівлі-продажу об'єктів малої приватизації і 30 договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва.

Загалом цими договорами передбачено інвестування підприємств (у 1995-2019 роках) на загальну суму 16 315,494 млн грн, 2 217,7 млн дол. США та 19,26 млн євро. В тому числі, станом на 01.07.2014 – 9337,097 млн грн, 1489,00 млн дол. США, 19,26 млн євро. Фактично на 01.07.2014 українські підприємства отримали 13 044,432 млн грн, 1864,76 млн дол. США та 72 млн євро, що в перерахунку на національну валюту становить 24 742,704 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 2019 року коштів на загальну суму 14999,671 млн грн, 1919,44 млн дол. США та 19,26 млн євро. Станом на 01.07.2014 за умовами договорів купівлі – продажу пакетів акцій передбачено надходження 8536,49 млн грн, 1446,34 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 11652,94 млн грн, 1841,25 млн дол. США та 72,00 млн євро.

За договорами купівлі-продажу **об'єктів незавершеного будівництва** заплановано надходження інвестицій у період з 1995 по 2019 роки у розмірі 941,85 млн грн і 10 тис. дол. США, а станом на 01.07.2014 – 661,125 млн грн, 10 тис. дол. США. Фактично станом на 01.07.2014 внесено 924,28 млн грн і 27,756 тис. дол. США.

За договорами купівлі-продажу **об'єктів малої приватизації** передбачено до 2019 року внесення інвестицій на загальну суму 373,97 млн грн. і 298,29 млн дол. США, а станом на 01.07.2014 – 139,49 млн грн та 42650,00 тис. дол. США.

Фактично станом на 01.07.2014 надійшло 467,21 млн грн і 23477,314 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 ними зобов'язань органами приватизації здійснювалася необхідна претензійно-позовна робота щодо застосування до них передбачених договорами та законодавством санкцій.

Загальна сума штрафів, пені та неустойок, яка була нарахована (за наростаючим підсумком) за рішеннями судів за попередні роки - 31,89 млн грн. та 119,3 тис. дол. США. Загальна сума штрафів, пені та неустойок, яка була сплачена - 17,02 млн грн та 106,4 тис. дол. США.

За другий квартал нараховано за рішеннями судів штрафних санкцій на суму 12,680 тис. грн.

У попередньому кварталі нараховано за рішеннями судів штрафних санкцій на суму 335,76 тис. грн. Фактично сплачено у попередньому кварталі 225,708 тис. грн.

У другому кварталі 2014 року сума штрафних санкцій сплачених до Державного бюджету становить – 6,073 тис. грн.

Різниця між сумами нарахованих та сплачених штрафів на початок третього кварталу 2014 року становить 14,874 млн грн.

Після використання всіх можливостей досудового врегулювання спорів здійснювалися дії щодо розірвання таких договорів та повернення відчужених за ними об'єктів у державну власність.

За 104 договорами триває претензійно-позовна робота щодо їх розірвання і повернення відчужених об'єктів у державну власність (з них 11 – пакети акцій, 12 – єдині майнові комплекси та 81 – об'єкти незавершеного будівництва).

Станом на 01.07.2014 у власність держави повернуто 334 (за накопичувальним підсумком) об'єкти приватизації (з яких 84 – пакети акцій, 58 – єдині майнові комплекси і 192 – об'єкти незавершеного будівництва).

Загальна сума коштів, отриманих від продажу повернутих державі об'єктів за рішеннями судів, за накопичувальним підсумком становить 100,689 млн грн. За звітний квартал було повторно продано три об'єкти незавершеного будівництва та отримано 1,839 млн грн.

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 внаслідок успішної реалізації власниками взятих зобов'язань.

Крім вже наведених прикладів, також:

- у Херсонській області:

покупцем (ТОВ «Гемма, ЛТД») за договором купівлі-продажу об'єкта групи А державної власності «Гідроспороди ставкового господарства Збур'ївського рибгоспу» збережено основний напрямок діяльності племінного репродуктора – вирощування сімейства карпових з повним циклом розвитку. Водопостачання ставків примусове, вода подається насосною станцією із Дністро-Бузького лиману. Рибоводне господарство має свій інкубаційний цех. За сезон осінь 2013 – весна 2014 рр. на підприємстві вироблено та реалізовано 43,061 тонни рибопосадкового матеріалу;

- у Закарпатській області:

покупцем (ТОВ «Цеоліт Україна») за договором купівлі-продажу єдиного майнового комплексу ДП «Сокирницький цеолітовий завод» було погашено заборгованість підприємства з виплати заробітної плати працівникам. На підприємстві зберігаються основні види діяльності: добування корисних копалин та розроблення кар'єрів. Покупцем було збережено існуючі на момент приватизації 8 робочих місць та додатково створено ще 10. На підприємстві розроблено та найближчим часом планується ввести в дію нову структуру зайнятості, яка передбачає наявність 40 робочих місць. Об'єкт на момент приватизації був у вкрай занедбаному стані, основні засоби вийшли з ладу, службові приміщення потребували ремонту. Новим власником проведено технічне переозброєння заводу, змонтовано механізм третьої стадії дроблення, спрямовуються кошти на оновлення комунікацій. Значні зусилля підприємство спрямовує також на відновлення виробництва, підбір та навчання працівників, напрацювання договірної бази. Вживаються заходи щодо мінімізації впливу виробничих процесів на навколишнє середовище;

- у Житомирській області:

покупцем (Свято-Покровська церква Української Православної церкви Київського патріархату) було придбано за договором купівлі-продажу об'єкт незавершеного будівництва дитячого садка-ясел під розбирання з подальшим використанням розібраних конструкцій для завершення будівництва церковного комплексу. На сьогодні покупцем завершується будівництво церковного комплексу: збудовано двоповерхову будівлю для проживання малозабезпечених та самотніх громадян, до неї прибудовано одноповерхову будівлю, в якій розміщено кухню, їдальню, санвузол та майстерню. На даний час здійснюється будівництво церкви та ще однієї двоповерхової будівлі для тих же потреб. Відведено земельну ділянку, на якій облаштовані чотири озера для розведення риби, навколо озер впорядкована територія.

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

Протягом другого кварталу 2014 року органами приватизації забезпечено виконання вимог відповідних організаційно-розпорядчих актів щодо обсягів охоплення укладених договорів перевірками виконання їх умов та термінів передачі звітів до 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» інформація яка наведена у звіті висвітлюється без врахування даних по Автономній Республіці Крим та міста Севастополь.

При проведенні контролю за виконанням інвестиційних та соціальних зобов'язань залучались 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.

Кращим в частині організації та здійснення контролю за виконанням покупцями умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації є регіональні відділення по Івано-Франківській, Волинській та Полтавській областях.

Також необхідно звернути увагу, що при здійсненні щоквартального моніторингу заповнення актуалізованої інформації в частині звіту «Сума штрафних санкцій по договорах купівлі-продажу» в інформаційно-пошуковій системі «Інвестиційні зобов'язання» (далі – база ПС), було виявлено, що інформація у базі ПС яка наведена регіональними відділеннями ФДМУ по Рівненській області не відповідає фактичним даним.

Під час моніторингу бази ПС та формування звіту, Управлінням з питань договірної менеджменту було дано доручення відповідальній особі Регіонального відділення ФДМУ по Рівненській області усунути наявну невідповідність та привести у належний стан. До тепер зазначені недоліки не усунуто.

Враховуючи вищевикладене, Регіональному відділенню ФДМУ по Рівненській області необхідно вжити невідкладних заходів по усуненню недоліків у своїй роботі та унеможливлення їх виникнення у подальшому.

Інформація про роботу державних органів приватизації з питань контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу, його результатів, проблемних питань та шляхів їх вирішення висвітлюється засобами масової інформації («Державний інформаційний бюлетень про приватизацію»), розміщується на офіційному веб-сайті Фонду в рубриці «Договірний менеджмент», що забезпечує прозорість та відкритість проведення приватизаційних процесів.

Начальник Управління

Ю. Нікітін