

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Фонду державного
майна України
від “18” 04. 2014 р. № 1215

ЗВІТ
про результати контролю за виконанням умов договорів
купівлі-продажу об'єктів приватизації, здійсненого протягом
першого 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 здійснення державними органами приватизації контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів 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 першого кварталу 2014 року проведено перевірки виконання покупцями державного майна умов укладених договорів. Здійснений контроль показав таке.

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

На обліку органів приватизації перебувають 12663 договори купівлі-продажу державного майна, в тому числі:

- пакетів акцій акціонерних товариств – 1109;
- об'єктів малої приватизації – 8557;
- об'єктів незавершеного будівництва – 2997.

Із загальної кількості зазначених договорів у першому кварталі 2014 року підлягало перевірці виконання умов 253 договорів.

За зазначений період фактично перевірено 260 договорів.

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 38 випадках, що становить 14,6 відсотка загальної кількості перевірених договорів. Вагома частина такого невиконання зафіксована у Київській (5,2 відсотка загальної кількості договорів), Харківській та Одеській (по 1,5

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 2997 договорів цієї групи невиконання умов встановлено за 178 договорами (5,9 відсотків загальної кількості договорів цієї групи). Неналежне виконання умов зафіксовано за 5 договорами (0,2 відсотка). Термін виконання умов не закінчився за 379 договорами (12,6 відсотка). У повному обсязі виконано умови 2435 договорів (81,2 відсотка).

Найбільша кількість договорів з тих, що обліковуються, відноситься до **об'єктів малої приватизації**. Із їх загальної кількості – 8557 договорів - умови у повному обсязі виконано за 8006 договорами (93,6 відсотка загальної кількості). Невиконання умов виявлене за 49 договорами (0,6 відсотка). Неналежне виконання умов (з порушенням термінів) має місце за 23 договорами (0,3 відсотка). Строк виконання умов не закінчився за 479 договорами (5,6 відсотків).

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

На обліку органів приватизації перебуває 1109 договорів купівлі-продажу пакетів акцій відкритих акціонерних товариств. Повне і своєчасне виконання умов відмічене за 1003 договорами (90,4 відсотка загальної кількості). Неналежне виконання умов, тобто відставання від передбачених договорами термінів, допущено покупцями за 4 договорами (0,4 відсотка). Невиконання умов зафіксовано за 26 договорами (2,3 відсотка). За 76 договорами (6,8 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 першого кварталу невиконання умови встановлено за 6 договорами (2,2 відсотка перевірених). Найбільшу кількість порушень термінів завершення будівництва та введення в експлуатацію зафіксовано регіональними відділеннями Фонду по Харківській (3 договори), Рівненській (1 договір) та в ЦА ФДМУ (2 договори).

Зафіксовано порушення в частині **ненадання документів, що підтверджують виконання умов договорів купівлі-продажу**. Такі випадки встановлені за 18 договорами (6,7 відсотка від перевірених) регіональними

відділеннями по Київській (14 договорів), Харківській (3 договори) та Дніпропетровській (1 договір) областях. Причиною зазначеного порушення є, в більшості випадків, безвідповідальність та недобросовістність покупців

Порушення умови в частині **розбирання будівель і споруд** протягом певного часу встановлено за 1 договором (0,4 відсотка перевірених). Такий випадок встановлен регіональним відділенням по Чернівецькій області. Основною причиною такого невиконання власниками цієї умови є відсутність коштів для демонтажу та добудови об'єкту.

Недотримання **термінів здачі земельної ділянки місцевим органам влади після розбирання** придбаних покупцями об'єктів приватизації зафіксовано за 3 договорами (1,1 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 3 договорами (1,1 відсоток перевірених). Такі випадки встановлено регіональними відділеннями по Донецькій (2 договори) та Рівненській (1 договір) областях.

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 18 договорів.

Результати перевірки показали, що існуюча на момент приватизації кількість робочих місць на підприємствах, стосовно яких укладено зазначені 19 договори з умовою **збереження робочих місць**, становила 729 одиниць. На сьогодні їх кількість складає 772 одиниці.

Наприклад, у Миколаївській області за договором купівлі-продажу пакета акцій ВАТ «Украгроінжпроект» покупцем (ТОВ «Миколаївагропроектбуд») збережено робочі місця у кількості 35 одиниць.

Також, у м. Києві за договором купівлі-продажу єдиного майнового майнового комплексу ДП «Завод нестандартного обладнання «Укрінмаш» покупець (корпорація «Укрінмаш») повинен зберігати робочі місця у кількості 38 одиниць. На момент перевірки на підприємстві існує 68 робочих місць.

При перевірці договорів купівлі-продажу із зобов'язанням щодо створення нових робочих місць, яке передбачено 18 перевіреними договорами, органами приватизації було зафіксовано, що за цими договорами повинно бути створено 287 робочих місць. Фактично створено 41 робоче місце. Це обумовлено тим, що термін виконання зазначеної умови ще не настав.

Слід відзначити **створення нових робочих місць за договорами, умовами яких збереження або створення нових робочих місць не передбачено**. За звітний період із загальної кількості перевірених договорів

такі приклади є на 7 об'єктах приватизації, де було створено 43 нових робочих місця. Наприклад, у Вінницькій області за договором купівлі-продажу нежитлового вбудованого приміщення, що знаходилось на балансі ВАТ «Вінницьке АТП-0161» покупцем (фізична особа) створено 28 нових робочих місць.

Також, у Донецькій області за договором купівлі-продажу нежитлових приміщень власником (ТОВ «Успенка-цемент») проведена реконструкція приміщень, на базі яких відкрито відділення банку та створено 7 нових робочих місць, що не передбачено умовами договору.

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 883 договори купівлі-продажу пакетів акцій, 399 договорів купівлі-продажу об'єктів малої приватизації і 88 договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва.

Загалом цими договорами передбачено інвестування підприємств (у 1995-2019 роках) на загальну суму 16 996,735 млн грн, 2 237,3 млн дол. США та 19,26 млн євро. В тому числі, станом на 01.04.2014 – 9759,25 млн грн, 1501,07 млн дол. США, 19,26 млн євро. Фактично на 01.04.2014 українські підприємства отримали 13164,092 млн грн, 1878,82 млн дол. США та 72 млн євро, що в перерахунку на національну валюту становить 24 931,814 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 15353,538 млн грн, 1938,94 млн дол. США та 19,26 млн євро. Станом на 01.04.2014 за умовами договорів купівлі – продажу пакетів акцій передбачено надходження 8769,27 млн грн, 1458,42 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 11794,967 млн грн, 1855,32 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 1207,40 млн грн і 10 тис. дол. США, а станом на 01.04.2014 – 830,01 млн грн, 10 тис. дол. США. Фактично станом на 01.04.2014 внесено 879,36 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 435,79 млн грн. і 298,29 млн дол. США, а станом на 01.04.2014 – 159,97 млн грн та 42650,00 тис. дол. США. Фактично станом на 01.04.2014 надійшло 489,76 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 - 35,93 млн грн. та 119,3 тис. дол. США. Загальна сума штрафів, пені та неустойок, яка була сплачена - 18,53 млн грн та 106,4 тис. дол. США.

За перший квартал нараховано за рішеннями судів штрафних санкцій на суму 335,76 тис. грн.

У попередньому кварталі нараховано за рішеннями судів штрафних санкцій на суму 4946,916 тис. грн. Фактично сплачено у попередньому кварталі 465,151 тис. грн.

У першому кварталі 2014 року сума штрафних санкцій сплачених до Державного бюджету становить – 225,708 тис. грн.

Різниця між сумами нарахованих та сплачених штрафів на початок першого кварталу 2014 року становить 17,401 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.

Станом на 01.04.2014 у власність держави повернуто 333 (за накопичувальним підсумком) об'єкти приватизації (з яких 84 – пакети акцій, 58 – єдині майнові комплекси і 191 – об'єкти незавершеного будівництва).

За 109 договорами триває претензійно-позовна робота щодо їх розірвання (визнання недійсними) і повернення відчужених об'єктів у державну власність (з них 13 – пакети акцій, 13 – єдині майнові комплекси та 83 – об'єкти незавершеного будівництва).

З числа повернутих у державну власність об'єктів приватизації повторно продано 166 об'єкти, зокрема:

- 49 пакетів акцій;
- 86 об'єкти незавершеного будівництва;
- 31 єдиний майнових комплексів.

У звітному кварталі до державної власності повернуто чотири 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. При першому продажу цих об'єктів приватизації було отримано 49,88 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 Луганській області:

покупцем (ТОВ «Східноукраїнська Будівельна Компанія») за договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва спортивного корпусу із залом (відповідно до проектної документації будівля спортивного корпусу із залом та плавальним басейном входять до оздоровчо-розважального комплексу «Plazma» як складові частини комплексу) вже здійснені дії щодо вирішення питання відведення земельної ділянки та укладення договору оренди земельної ділянки з Алчевською міською радою, розроблено та узгоджено проект реконструкції басейну та спорткомплексу в оздоровчо-розважальний комплекс «Plazma», отримано дозвіл на виконання будівельних робіт, виконані загальнобудівельні роботи та роботи з реконструкції інженерних мереж, а також роботи з оздоблення фасаду. Також покупцем виконані роботи з ремонту та влаштуванню покрівель, облицювання та утеплення фасаду. Здійснюються роботи по облаштуванню внутрішньої каналізації, освітлення, з монтажу припливно-витяжних мереж вентиляції, проводяться оздоблювальні роботи, також змонтовано обладнання для басейну. Витрати покупця на роботи з реконструкції об'єкта приватизації склали вже понад 10,0 млн грн.;

- у Черкаській області:

прикладом позитивної роботи можна вважати діяльність ТОВ «Агрофірма «Насіння» державна частка у статутному капіталі якого в розмірі 7,47% приватизована. Основним видом діяльності є вирощування сільськогосподарської продукції (зернові та технічні культури), розведення свиней, овець, коней та інших тварин, виробництво меду, надання послуг в рослинництві та ін. Загальна продуктивність підприємства складає 4702 тонн на рік. Договором купівлі-продажу не передбачено створення або збереження робочих місць, проте діяльність підприємства забезпечує 33 працівника. Середня заробітна плата працівників складає 2300 грн. Працівники користуються усіма соціальними пільгами відповідно до чинного законодавства.

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

Протягом першого 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.

Управління з питань договірної менеджменту протягом третього кварталу проводило роботу, спрямовану на вдосконалення системи контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації.

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 Вінницькій, Житомирській та Донецькій областях.

Управлінням з питань договірної менеджменту листом від 08.02.2014 № 10-23-1535 були направлені до регіональних відділень роз'яснення щодо заповнення графи 2 додатку 1 до звіту про результати контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу. Переважна більшість регіональних відділень відповідально поставилася до вимог зазначеного листа. Але деякі відділення (наприклад, Рівненське, Херсонське, Черкаське та Чернівецьке) не звернули уваги на зазначений лист.

Також звертаємо увагу, що при підготовці звітних та аналітичних матеріалів до квартальних звітів для надання до Фонду, на своєчасне виконання вимог наказу ФДМУ від 25.12.2001 №2387 «Про затвердження Порядку моніторингу баз даних «ІПС-Інвестиційні зобов'язання» в частині формування, систематичного оновлення і уточнення (актуалізації) баз даних на основі результатів контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу та стану ведення претензійно-позовної роботи. При цьому слід зазначити про порушення вимог згаданого вище наказу, виявлені протягом першого кварталу 2014 року регіональними відділеннями по Львівській та Київській областях.

Враховуючи вищевикладене, регіональним відділенням необхідно вжити вичерпних заходів щодо усунення виявлених недоліків у своїй роботі.

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