

ЗВІТ
про результати контролю за виконанням умов договорів
купівлі-продажу об’єктів приватизації, здійсненого протягом
2013 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 2013 року проведено перевірки виконання покупцями державного майна умов укладених договорів. Здійснений контроль показав таке.

1. Загальні дані про результати контролю, здійсненого протягом
2013 року

На обліку органів приватизації перебуває 12631 договір купівлі-продажу державного майна, у тому числі:

- пакетів акцій акціонерних товариств – 1109;
- об’єктів малої приватизації – 8526;
- об’єктів незавершеного будівництва – 2996.

Із загальної кількості зазначених договорів у 2013 році підлягало перевірці виконання умов 1194 договорів.

За вказаний період фактична ж кількість перевірених договорів склала 1236.

Перевірками встановлено, що зобов’язання, взяті покупцями об’єктів приватизації, переважно виконуються належним чином.

За результатами цієї роботи можна зробити такі загальні висновки.

Поряд із зазначеним, невиконання тих чи інших умов встановлено у 140 випадках, що становить 11,3 відсотка загальної кількості перевірених договорів. Вагома частина такого невиконання зафіксована у Луганській (3,5 відсотка загальної кількості договорів), Харківській (2,1 відсотка) та Донецькій

(0,8 відсотка) областях і воно стосується порушення термінів добудови об'єктів, демонтажу, сплати за об'єкт, а також переоформлення права забудовника на об'єкт.

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 2996 договорів цієї групи невиконання умов встановлено за 177 договорами (5,9 відсотків загальної кількості договорів цієї групи). Неналежне виконання умов зафіксовано за 6 договорами (0,2 відсотка). Термін виконання умов не закінчився за 379 договорами (12,6 відсотка). У повному обсязі виконано умови 2434 договорів (81,2 відсотка).

Найбільша кількість договорів з тих, що обліковуються, відноситься до **об'єктів малої приватизації**. Із їх загальної кількості – 8526 договорів - умови у повному обсязі виконано за 7947 договорами (93,2 відсотка загальної кількості). Невиконання умов виявлене за 46 договорами (0,5 відсотка). Неналежне виконання умов (з порушенням термінів) має місце за 25 договорами (0,3 відсотка). Строк виконання умов не закінчився за 508 договорами (5,9 відсотка).

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 996 договорами (89,8 відсотка загальної кількості). Неналежне виконання умов, тобто відставання від передбачених договорами термінів, допущено покупцями за 8 договорами (0,7 відсотка). Невиконання умов зафіксовано за 27 договорами (2,4 відсотка). За 78 договорами (7,0 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 2013 року невиконання умови встановлено за 50 договорами (4,0 відсотка перевірених). Найбільшу кількість порушень термінів завершення будівництва та введення в експлуатацію зафіксовано регіональними відділеннями Фонду по Луганській (20 договорів), Львівській (6 договороів), Волинській (4 договори) та Харківській (5 договорів) областях. Причинами невиконання цієї умови є відсутність коштів для завершення будівництва, а також неможливість своєчасного оформлення правстановлюючих документів на земельну ділянку.

Зафіксовано порушення в частині **ненадання документів, що підтверджують виконання умов договорів купівлі-продажу**. Такі випадки встановлені за 18 договорами (1,5 відсотка від перевірених) регіональними відділеннями по Дніпропетровській, Херсонській та Донецькій (по 3 договори), Харківській (6 договорів) 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 10 договорами (0,8 відсотка перевірених). Такі випадки встановлені регіональними відділеннями по Луганській (6 договорів), Житомирській та Кіровоградській (по 2 договори) областях. Основною причиною такого невиконання власниками цієї умови є відсутність коштів для демонтажу та добудови об'єкту.

Порушення виконання умов договорів в частині **переоформлення права на земельну ділянку** органами приватизації зафіксовано за 21 договором (1,7 відсотка перевірених договорів) – регіональними відділеннями Фонду по Луганській та Харківській (8 договорів), Донецькій (4 договори) та Кіровоградській (1 договір) областях. Невиконання власниками договірних зобов'язань обумовлено причинами фінансового характеру, а також ігнорування покупцями вимог регіональних відділень.

Недотримання термінів **державної реєстрації нової форми власності** придбаних покупцями об'єктів приватизації виявлено за 6 договорами (0,5 відсотка перевірених договорів) - регіональними відділеннями Фонду по Херсонській (2 договори), Харківській (1 договір) та Одеській (3 договори) областях. Зазначена умова покупцями не була виконана у зв'язку з відмовою органу місцевого самоврядування в реєстрації договорів купівлі-продажу.

Зафіксовано порушення в частині **збереження профілю діяльності** за 3 договорами (0,2 відсотка перевірених договорів). Таке невиконання встановлено у Луганській, Херсонській та Донецькій областях. Невиконання власниками договірних зобов'язань обумовлено не використанням об'єктів за призначенням, а також відкриттям ліквідаційної справи товариства.

Регіональними відділеннями встановлені порушення умов договорів в частині **утримання об'єкта приватизації та прилеглої території в належному санітарно-технічному стані** за 15 договорами (1,2 відсотка перевірених). Такі випадки зафіксовані по Донецькій та Луганській (по 4 договори), Полтавській (3 договори), Тернопільській (2 договори) областях. Причиною невиконання зазначеної умови договорів купівлі-продажу є недобросовістність покупців об'єктів приватизації.

Порушення умов договорів в частині **зобов'язання щодо створення робочих місць** в ході перевірки органами приватизації встановлено за 6 договорами (0,5 відсотка перевірених), укладеними регіональними відділеннями по Луганській, Донецькій та Львівській областях. Причинами невиконання є: відкриття ліквідаційної процедури, відсутність коштів у покупців, відсутність необхідної чисельності кваліфікованих кадрів.

Результати перевірки стану виконання покупцями зобов'язань щодо **збереження існуючої на момент приватизації кількості робочих місць та створення нових** такі. На контролі органів приватизації знаходиться 69

договорів, що містять умову щодо **збереження кількості робочих місць**, які існували на об'єктах на момент їх приватизації, та 72 договори – щодо **створення нових**.

Результати перевірки показали, що існуюча на момент приватизації кількість робочих місць на підприємствах, стосовно яких укладено договори з умовою **збереження робочих місць**, становила 3183 одиниці. На сьогодні їх кількість становить 3508 одиниць, тобто власниками у післяприватизаційний період ця умова договорів виконана і додатково створено 325 нових робочих місць.

Наприклад, за договором купівлі-продажу нежитлових вбудованих приміщень в адміністративному будинку у м. Вінниця однією з умов є збереження 44 робочих місць. В результаті перевірки встановлено, що покупцем (ТОВ «Вікма») скорочення робочих місць не проводилось, на час перевірки кількість робочих місць становить 74 одиниці.

Також, у Львівській області за договором купівлі-продажу цілісного майнового комплексу структурного підрозділу – цеху по розливу мінеральної та солодкої води Струтинського державного спиртового заводу передбачено збереження робочих місць в кількості 87 одиниць. В результаті перевірки встановлено, що скорочення робочих місць не проводилось, на час перевірки кількість робочих місць становить 94 одиниці.

На виконання зобов'язання **щодо створення нових робочих місць**, яке передбачено зазначеними договорами, власниками цих об'єктів у звітний період створено 302 робочих місця.

Наприклад, за договором купівлі-продажу пакета акцій ВАТ «Холдингова компанія «Луганськтепловоз» однією з умов було створення нових робочих місць. На момент приватизації кількість робочих місць складала 6279 одиниць. В результаті останньої перевірки встановлено, що кількість робочих місць було збільшено до 6518 одиниць.

Слід відзначити також **створення нових робочих місць за договорами, в яких умови щодо збереження або створення нових робочих місць не передбачені**. Із загальної кількості перевірених такі приклади є на 37 об'єктах приватизації, де було створено 374 нових робочих місця. Наприклад, у м. Севастополь, за договором купівлі-продажу єдиного майнового комплексу стадіона «Чайка» покупцем (ТОВ ПФК «Севастополь») на дату перевірки створено 43 робочих місця.

У Дніпропетровській області за договором купівлі-продажу об'єкта соціальної сфери «Палац культури» покупцем створено 20 нових робочих місць.

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 882 договори купівлі-продажу пакетів акцій, 397

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 16 957,79 млн грн, 2 237,3 млн дол. США та 19,26 млн євро. Зокрема, станом на 01.01.2014 – 9760,03 млн грн, 1501,12 млн дол. США, 19,26 млн євро. Фактично станом на 01.01.2014 українські підприємства отримали 12 803,84 млн грн, 1825,25 млн дол. США та 72 млн євро, що у перерахунку на національну валюту становить 24 143,507 млн грн.

За окремими групами договорів ці цифри розподіляються так.

Договорами купівлі-продажу пакетів акцій акціонерних товариств передбачено надходження до них у період з 1995 року до 2019 року коштів на загальну суму 15348,54 млн грн, 1738,99 млн дол. США та 19,26 млн євро. Станом на 01.01.2014 за умовами договорів купівлі – продажу пакетів акцій передбачено надходження 8770,64 млн грн, 1458,45 млн дол. США та 19,26 млн євро.

Фактично у період з 1995 року підприємства вже отримали інвестиції:

- за всіма договорами купівлі-продажу пакетів акцій у розмірі 11447,04 млн грн, 1801,75 млн дол. США та 72,00 млн євро;

Договорами купівлі-продажу **об'єктів незавершеного будівництва** заплановано надходження інвестицій у період з 1995 по 2019 рік – 1204,06 млн грн і 10 тис. дол. США, а станом на 01.01.2014 – 830,00 млн грн, 10 тис. дол. США. Фактично станом на 01.01.2014 внесено 867,76 млн грн і 27,756 тис. дол. США.

Договорами купівлі-продажу **об'єктів малої приватизації** передбачено у період до 2019 року внесення інвестицій на загальну суму 405,19 млн грн. і 298,29 млн дол. США, а станом на 01.01.2014 – 159,39 млн грн та 42650,0 тис. дол. США. Фактично станом на 01.01.2014 надійшло 489,04 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 виявлених випадках порушення покупцями взятих зобов'язань органами приватизації здійснювалася 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 - 37,36 млн грн. та 119,3 тис. дол. США. Загальна сума штрафів, пені та неустойок, яка була сплачена - 19,88 млн грн та 106,4 тис. дол. США.

За четвертий квартал нараховано за рішеннями судів штрафних санкцій на суму 4946,92 тис. грн, фактично сплачено 508,41 тис. грн.

У попередньому кварталі нараховано за рішеннями судів штрафних санкцій на суму 1478,89 тис. грн. Фактично сплачено у попередньому кварталі 5,72 тис. грн.

У 2013 році сума штрафних санкцій сплачених до Державного бюджету становить – 630,452 тис. грн.

Різниця між сумами нарахованих та сплачених штрафів на початок першого кварталу 2014 року становить 17,48 млн грн.

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

Станом на 01.01.2014 у власність держави повернуто 331 (за накопичувальним підсумком) об'єкти приватизації (з яких 84 – пакети акцій, 58 – єдині майнові комплекси і 189 – об'єкти незавершеного будівництва).

За 118 договорами продовжується претензійно-позовна робота щодо їх розірвання (визнання недійсними) і повернення відчужених за ними об'єктів у державну власність (з них 13 – пакети акцій, 15 – єдині майнові комплекси та 90 – об'єкти незавершеного будівництва).

З числа повернутих у державну власність об'єктів приватизації повторно продано 164 об'єкти. У їх числі:

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

У звітному періоді до державної власності повернуто 28 об'єктів незавершеного будівництва. З них 22 об'єкти незавершеного будівництва, 5 єдині майнові комплекси, 1 пакет акцій.

Загальна сума коштів, отриманих від продажу повернутих державі об'єктів за рішеннями судів, за накопичувальним підсумком становить 99,63 млн грн. При першому продажу цих об'єктів приватизації було отримано 49,82 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 уже наведених, це:

- у Житомирській області:

- органами приватизації контролюється виконання умов договору купівлі-продажу пакета акцій ПАТ «Кварцсамоцвіти» (91% статутного капіталу), укладеного у листопаді 2010 року з покупцем - ТОВ «Столичне будівництво».

На момент приватизації підприємство знаходилось у кризовому фінансово-економічному стані, майже на межі банкрутства, господарська діяльність не здійснювалась, загальна заборгованість перед бюджетом, Пенсійним фондом та працівниками із виплати заробітної плати дорівнювала більш ніж 9 млн грн, з них майже 1,5 млн – прострочена заборгованість із заробітної плати .

Після приватизації покупець протягом перших трьох місяців повністю погасив прострочену заборгованість із заробітної плати перед працівниками

товариства, протягом 6 місяців - прострочену заборгованість перед Пенсійним фондом та із страхування.

На сьогодні на підприємстві відсутня заборгованість із сплати податків, зборів, заробітної плати, здійснюється погашення інших боргів минулих періодів (що виникли до приватизації). Проводиться реконструкція та відновлення виробництва, технічне переозброєння. Здійснено капітальні ремонти будівлі гранувальної фабрики та будівлі адміністративного корпусу, придбано вантажний автомобіль, проведено ремонти вантажної техніки. Загалом з моменту приватизації покупцем було інвестовано у підприємство 19, 07 млн грн (для порівняння, договором передбачено внесення інвестицій до 17.11.2015 у сумі 19,51 млн грн), з них майже 11,5 млн грн – на переозброєння та реконструкцію виробництва;

- у Луганській області:

за договором купівлі-продажу пакета акцій ВАТ «Холдингова компанія «Луганськтепловоз» на покупця (ЗАТ «Брянський машинобудівний завод») покладено низку зобов'язань економічного, інвестиційного та соціального характеру.

За підсумками контролю встановлено, що умови договору покупцем виконуються: борги із заробітної плати працівникам відсутні, заборгованості перед бюджетом та соціальними фондами немає. Також у повному обсязі виконуються умови колективного договору, підвищується ефективність виробництва.

За умовами договору покупець зобов'язаний освоювати випуск нової продукції. На виконання цієї умови підприємство у 2013 році розробило та випустило новий магістральний трьохсекційний тепловоз із електричною передачею змінно-постійного струму для російських залізниць, призначений для роботи у вантажній службі на залізничних дорогах колії 1520 мм в умовах помірного клімату.

Також об'єм виробництва, порівняно з 957 млн грн у 2010 році, зріс до більш як 2 млрд грн у 2013 році. Рівень середньої заробітної плати зріс з 1585 грн у 2010 році до 4865 грн у 2013 році. При цьому зросла чисельність працюючих з 6141 до 6229 працівників.

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

Протягом 2013 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 року 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.

Особлива увага органів приватизації приділялася практичним проблемним питанням приватизації. Вони розглядалися у липні місяці на консультативній відео-конференції з регіональними відділеннями по питанням, які були надіслані регіональними відділеннями.

Також, Управлінням з питань договірної менеджменту відповідно до доручення Голови Фонду державного майна України від 18.02.2013 № К/4 протягом року здійснювався вибірковий аналіз 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 Дніпропетровській, Миколаївській, Житомирській, Полтавській та Черкаській областях.

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 сайті Фонду в рубриці "договірний менеджмент", що забезпечує прозорість та відкритість проведення приватизаційних процесів.

Заступник начальника Управління

А. Шрамко