ЗМІСТ

листопад 2008

ХРОНІКА

На засіданні колегії Фонду державного майна України 2

На засіданні Громадської ради при Фонді державного майна України 3

АНАЛІТИЧНИЙ ОГЛЯД

Результати управління корпоративними правами держави в господарських товариствах, національних акціонерних і державних холдингових компаніях за І півріччя 2008 року . . 5

УРОКИ ПРАВА

С. ОВЕЧКІНА. Практика судового вирішення спорів, що виникають у сфері орендних відносин 11

ОРЕНДА, ЛІЗИНГ, КОНЦЕСІЯ

М. ГОРБЕНКО, А. ВИСКУБ. Орендні відносини в умовах ринкової економіки *(досвід Дніпропетровщини)* 15

ДОСВІД РЕГІОНІВ

О. ЖАБОТИНСЬКА. Щодо питання продажу пакетів акцій ВАТ 20

ГОСТРЕ ПИТАННЯ

В. ПОЛІЩУК, Т. СТЕПУРА, Л. ЗИМА. Приватизація земельних ділянок разом з розташованими на них об'єктами *(з досвіду Житомирської області)* 23

ПІСЛЯ ПРИВАТИЗАЦІЇ

«Сан-Соль»: настрій сонця 28

Відкрите акціонерне товариство «ТК «Стиль»: кроки зростання 30

УПРОВАДЖУЄМО У ПРАКТИКУ

О. СОРОКІНА. Передання об'єктів житлового фонду в комунальну власність 35

ВИВЧАЄМО ПОПИТ НА ОБ'ЄКТИ ПРИВАТИЗАЦІЇ

Черкаська область

Незавершене будівництво будинку культури – Шевченківський культурний центр на 700 місць 38

Дніпропетровська область

Частина нежилої будівлі (магазин № 42) – нежиле приміщення № 4 загальною площею 1 539,5 м^2 39

Об'єкт малої приватизації – державне майно розброньованої колони 40

Об'єкт соціальної сфери – танцювальний майданчик, що перебуває на балансі ВАТ «Інгулецький гірничо-збагачувальний комбінат» 41

ІНФОРМАЦІЯ ДЛЯ БІЗНЕСУ

Перелік юридичних осіб, які уклали (або переуклали) у вересні 2008 року договір з Фондом державного майна України про продаж майна, що перебуває в державній власності 42

НОРМАТИВНА БАЗА

Закон України від 4 вересня 2008 р. № 500-VI «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» 43

Постанова Кабінету Міністрів України від 3 вересня 2008 р. № 777 «Про проведення конкурсного відбору керівників державних суб'єктів господарювання» 55

Порядок проведення конкурсного відбору керівників державних суб'єктів господарювання 56

Постанова Кабінету Міністрів України від 3 вересня 2008 р. № 780 «Про внесення змін до Типового договору оренди землі» 59

Зміни, що вносяться до Типового договору оренди землі 59

Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2008 р. № 802 «Про внесення зміни у додаток 2 до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна» 60

Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2008 р. № 805 «Про внесення змін до Порядку погодження з Кабінетом Міністрів України умов приватизації окремих об'єктів державної власності та закріплення в державній власності пакетів акцій відкритих акціонерних товариств» 60

Зміни, що вносяться до Порядку погодження з Кабінетом Міністрів України умов приватизації окремих об'єктів державної власності та закріплення в державній власності пакетів акцій відкритих акціонерних товариств 61

Постанова Кабінету Міністрів України від 17 вересня 2008 р. № 846 «Про розмір неустойки за повну або часткову несплату покупцями коштів за об'єкти приватизації» 61

Наказ Фонду державного майна України від 14 серпня 2008 р. № 944 «Про внесення змін до наказу Фонду державного майна України від 15.07.07 № 743» *(зареєстрований в Міністерстві юстиції України від 9 вересня 2008 р. за № 825/15516)* 62

НА ДОПОМОГУ МЕНЕДЖЕРУ

«Людський бік підприємства» 63

ІНДЕКС – 22437

© Фонд державного майна України, 2008
© Л. В. Демчишин, художнє оформлення, 2008

На засіданні колегії Фонду державного майна України

Чергове засідання колегії відбулося 23 жовтня ц. р. за головуванням керівника Фонду державного майна України В. СЕМЕНЮК-САМСОНЕНКО.

На засіданні були присутні народні депутати України О. Бондар та Є. Лапін, уповноважений Президента України у справах Фонду державного майна України М. Сидоренко, заступник голови Федерації профспілок України Г. Осовий, член ДКЦПФР І. Балюк, фахівці Міністерства фінансів України та Державного комітету по земельних ресурсах, члени колегії, керівники регіональних відділень та структурних підрозділів ФДМУ.

До порядку денного засідання колегії були включені такі питання:

1. Про хід приватизації об'єктів груп А, Д, Е та Ж разом із земельними ділянками (доповідач – директор Департаменту продажу цілісних майнових комплексів **В. Вижол**).

2. Про виконавську дисципліну у структурних підрозділах ФДМУ у І півріччі 2008 року (доповідач – заступник директора Департаменту організаційного забезпечення роботи Голови Фонду **О. Руденко**).

3. Про стан роботи зі зверненнями громадян у ФДМУ за 9 місяців 2008 року (доповідач – директор Департаменту контрольно-ревізійної роботи та економічної розвідки **О. Семенченко**).

Засідання колегії відкрила Голова ФДМУ В. Семенюк-Самсоненко. Потім слово було надано директору Департаменту продажу цілісних майнових комплексів В. Вижолу, який доповів про хід приватизації об'єктів груп А, Д, Е та Ж разом із земельними ділянками. Наприкінці виступу В. Вижол зупинився на проблемах, що заважають роботі департаменту та через які стримується продаж земельних ділянок разом із розташованими на них об'єктами груп А, Д, Е та Ж. Зокрема, наголосив, що залишаються невирішеними питання, пов'язані з розмежуванням земель державної і комунальної власності та протидією місцевих органів самоврядування при прийнятті рішень про дозвіл на виготовлення документації із землеустрою.

В обговоренні питання взяли участь начальник управління Держкомзему С. Горбатович та директор департаменту Мінфіну А. Данченко, які водночас надали роз'яснення щодо спірних питань законодавчого врегулювання питань приватизації земельних ділянок у складі об'єктів приватизації, що знаходяться на стику повноважень Фонду державного майна України та органів, які вони представляють. Було зазначено, що роботу в даному напрямі тільки розпочато.

Про стан виконавської дисципліни у структурних підрозділах ФДМУ в І півріччі 2008 року доповіла заступник директора Департаменту організаційного забезпечення роботи Голови Фонду О. Руденко. Зокрема, О. Руденко зазначила, що потребує поліпшення організація виконання чинних нормативних актів України та розпорядчих документів ФДМУ з питань роботи з документами та контролю за їх виконанням, а також підвищення персональної відповідальності керівників і безпосередніх виконавців за якість та своєчасність виконання документів від керівних органів влади, міністерств, відомств, правоохоронних органів, підготовки відповідей на звернення громадян України.

Далі слово було надано директору Департаменту контрольно-ревізійної роботи та економічної розвідки О. Семенченку, який доповів про стан роботи зі зверненнями громадян у ФДМУ за 9 місяців 2008 року. Доповідач наголосив, що найактуальнішими питаннями, які громадяни порушують у своїх зверненнях, є передання житлового фонду, у тому числі гуртожитків, у комунальну власність з метою приватизації, виплата дивідендів на акції, участь міноритарних акціонерів у зборах акціонерів ВАТ, участь фізичних осіб з невеликим капіталом у торгах акціями вітчизняних підприємств та ін. Доповідач підкреслив, що кількість звернень громадян порівняно з відповідним періодом минулого року зменшилася майже в 2,5 раза.

Докладно про засідання колегії – у газеті «Відомості приватизації» № 42 (533) від 29 жовтня ц. р.

Вплив стану фондових ринків у світі на фондовий ринок України

29 жовтня ц. р. відбулося засідання ***Громадської ради при Фонді державного майна України****, на якому за участю провідних фахівців фондового ринку, з оцінки, банківської справи та інвестиційної діяльності, а також директорів підприємств, що перебувають у сфері управління Фонду державного майна України, відбулася змістовна розмова щодо стану фондового ринку України в умовах фінансово-економічної кризи, яка охопила всі країни світу. Аналіз стану справ у світі засвідчив, що загальний обсяг втрат світової економіки за останні тижні становить 2,8 трильйона доларів США. І якщо говорити про наслідки, то насамперед треба говорити про те, що у світі «впали» всі сировинні ринки. Україна, яка була постачальником металопродукції та металопрокату для багатьох країн, сьогодні втратила світові ринки.*

Починаючи з IV кварталу 2007 року та протягом 2008 року на більшості світових фондових ринків спостерігається криза.

Після певного періоду стабілізації упродовж перших 5 місяців 2008 року з кінця травня кризові явища посилились і демонструють подальше зниження показників.

Найбільший вплив на кризу, що розгортається на фондових ринках, має ситуація, що склалася в економіці США.

Продажі на Wall Street з кінця липня істотно скоротилися. Урядовий звіт по зайнятості, що виявив погіршення ситуації на ринку праці, спричинив подальше послаблення фондового ринку. Значно вплинули на це також ситуація із цінами на нафту, падіння цін на житло в США, а також подання слабких квартальних звітів рядом емітентів.

На початку жовтня основні індекси США зазнали істотних втрат (Dow Jones Industrial Average – 7,4 %, Nasdaq – 10,8 % і S&P 500 – 9,4 %).

Однією з причин падіння індексів стало відхилення Палатою представників Конгресу так званого «плану Поулсона», який передбачає виділення 700 мільярдів доларів у рамках плану порятунку американської економіки.

Незважаючи на те що сенат США 2 жовтня ц. р. 74 голосами проти 25 схвалив виділення коштів, оптимізму учасникам ринку даний факт не додав. Після повідомлень про прийняття зазначеного плану індекси не змогли втримати своїх позицій і продовжили нарощувати тижневі втрати.

Експерти вважають, що від прийняття плану Поулсона подальші події в економіці США вже не залежать. Більше того, вони вважають, що в довгостроковій перспективі цей план ляже важким тягарем як на американських громадян, так і на всю економіку в цілому.

Фондовий ринок України за останній період також зазнав відчутних втрат. Істотне зниження ціни акцій українських підприємств спровокував ряд моментів. Причиною падіння індексу експерти вважають невирішену проблему з ліквідністю підприємств. У свою чергу, іноземні інвестори взялися переоцінювати українські активи виходячи з планованого підвищення цін на енергоносії для України. Крім того, негативний вплив на вітчизняний фондовий ринок зберігав конфлікт між Росією й Грузією в Південній Осетії.

Ще одним негативним чинником можна вважати заяву керівника Маріупольського металургійного комбінату ім. Ілліча Володимира Бойка про те, що підприємство може зупинити свою роботу. Цей демарш знизив котирування акцій комбінату майже на 17 %, а також спровокував падіння вартості цінних паперів інших підприємств галузі.

На початку вересня керівництво біржі «Перша фондова торговельна система» було змушене – вперше після політичної кризи восени 2004 року – вжити безпрецедентних заходів – повністю зупинити торги на біржі. Таке рішення було викликане катастрофічним обвалом котирувань всіх ліквідних акцій ПФТС. Зупинка торгів зупинила падіння ринку на рівні 6,92 %. Однак психологічний рубіж в 500 пунктів був подоланий і індекс ПФТС «відкотився» до значень грудня 2006 року. Ринок пішов на дно, тому прогнозувати його подальші коливання стало ще складніше.

Український фондовий ринок до початку жовтня перебував на такому низькому ціновому рівні, що просідав набагато менше, ніж провідні світові.

Черговий обвал у кінці жовтня учасники фондового ринку пояснюють негативними новинами із зовнішніх ринків і невизначеністю стосовно прийняття Верховною Радою України антикризових заходів.

У цілому з початку року падіння індексу ПФТС становить 78,5 %, у тому числі з початку жовтня – 33,72 %. Індекс менше ніж за рік упав майже в 5 разів з максимального значення й уже докотився до рівня кінця 2004 року.

Прогнози експертів щодо динаміки фондового ринку на четвертий квартал досить далекі від оптимістичних. Якщо під кінець року фінансова криза почне йти на спад, а у світових біржових ринків з'явиться більше оптимізму, індекс ПФТС може закрити 2008 рік на рівні 420 – 480 індексних пунктів (падіння з початку року на 55 – 60 %). Якщо ж до кінця року біржові ринки будуть перебувати в песимізмі, індексний кошик ПФТС може знизитися до рівня 230 – 270 індексних пунктів, або сягнути свого 48-місячного мінімуму (падіння з вересня становитиме до 40 %, з початку року – майже 80 %).

Нестабільна політична ситуація в державі створює нестабільність інвестиційного клімату, зокрема, ускладнення щодо переведення активів через банківські структури. На сьогодні на фондовому ринку спостерігається зниження попиту на цінні папери. Це накладає відповідний відбиток на процеси купівлі-продажу об'єктів та пакетів акцій. Інвестори стримують свої дії до стабілізації політичної ситуації в державі.

У зв'язку з цим планові завдання, які визначаються Фонду державного майна України проектом закону про Державний бюджет України на 2009 рік щодо надходження коштів від приватизації державного майна, не відповідають реальній вартості об'єктів, які підлягають приватизації.

Отже, визначення надходження коштів від приватизації державного майна джерелом формування Стабілізаційного фонду, який має бути створений для подолання фінансової кризи, не дасть змоги швидко реагувати на можливі наслідки світової фінансової кризи на економіку України, враховуючи нестабільність та невідповідність обсягу цих коштів такому глобальному завданню.

Для мінімізації впливу світової фінансової кризи на економіку України, вирішення фінансових завдань держави щодо якнайшвидшого подолання кризи, забезпечення ефективного проведення приватизації та динамічності цього процесу з погляду Фонду державного майна України нагальним є прискорення прийняття законів України «Про Державну програму приватизації на 2008 – 2012 роки» та «Про внесення змін до деяких законів з питань приватизації», якими передбачається досягнення максимальної ефективності продажу державного майна шляхом підвищення прозорості і відкритості приватизації в результаті широкого застосування конкурентних способів, максимального залучення потенційних покупців, врахування особливостей кожного об'єкта приватизації.

РЕЗУЛЬТАТИ УПРАВЛІННЯ корпоративними правами держави в господарських товариствах, національних акціонерних і державних холдингових компаніях за І півріччя 2008 року

1. Структура корпоративних прав держави

Станом на 01.07.08 у Реєстрі корпоративних прав держави обліковується 871 господарське товариство з державною часткою у статутному капіталі.

Держава в особі Уряду України, Фонду державного майна України (далі – Фонд), міністерств та інших центральних та місцевих органів виконавчої влади здійснювали управління корпоративними правами держави у 754 відкритих та закритих акціонерних товариствах, 87 товариствах з обмеженою відповідальністю, 30 національних акціонерних компаніях (НАК) і державних холдингових компаніях (ДХК), створених спеціальними рішеннями Президента України та Уряду України. Із загальної кількості господарських товариств:

332 (38 %) мають у статутному капіталі державну частку понад 50%, яка надає державі право контролю за їх діяльністю (далі – контрольні), з них 173 (20 %) з державною часткою 100 %;

262 (30 %) мають у статутному капіталі державну частку 25 – 50 % (блокуючий пакет);

277 (32 %) – менш як 25 %.

Крім того, з них:

103 акціонерних товариства засновані міністерствами у процесі корпоратизації державних підприємств, які не надають Фонду статистичної звітності, а функції з управління цими товариствами здійснюють виключно засновники (міністерства);

49 господарських товариств (5,6 % загальної кількості) мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави (з них 30 контрольних).

Фонд здійснює управління 751 об'єктом з корпоративними правами держави (86 % загальної кількості), у тому числі 217 – контрольних.

Органи виконавчої влади та інші органи управління управляють корпоративними правами 120 господарських товариств (14 % загальної кількості), з них:

103 акціонерних товариства засновані міністерствами у процесі корпоратизації державних підприємств;

17 НАК і ДХК передані їм згідно з відповідними постановами Кабінету Міністрів України.

У регіональному розрізі 751 об'єкт, управління яким здійснює Фонд, розподілено так:

м. Київ	– 115 (15,3 % загальної кількості)
Київська область	– 74 (9,9 %)
Луганська область	– 72 (9,6 %)
Донецька область	– 60 (7,9 %)
Львівська область	– 37 (4,9 %)
Автономна Республіка Крим	– 36 (4,8 %)
Дніпропетровська область	– 36 (4,8 %)
Запорізька область	– 31 (4,1 %)
Кіровоградська область	– 30 (3,9 %)
Тернопільська область	– 25 (3,3 %)
Хмельницька область	– 25 (3,3 %)
Сумська область	– 24 (3,1 %)
Харківська область	– 24 (3,1 %)
Херсонська область	– 21 (2,8%)
Чернівецька область	– 19 (2,5 %)
Полтавська область	– 17 (2,3 %)
Закарпатська область	– 14 (1,9 %)
Івано-Франківська область	– 13 (1,7 %)
Одеська область	– 13 (1,7 %)
Черкаська область	– 13 (1,7 %)
Рівненська область	– 12 (1,6 %)
Чернігівська область	– 11 (1,4 %)
Вінницька область	– 10 (1,3 %)
Житомирська область	– 8 (1,06 %)
Волинська область	– 6 (0,8 %)
Миколаївська область	– 3 (0,4 %)
м. Севастополь	– 2(0,27 %)

За галузевим розподілом структура корпоративних прав держави в господарських товариствах, управління якими здійснює Фонд, така:

промисловість	– 260 (34,6 % загальної кількості)
сільське господарство	– 92 (12,25 %)
транспорт і зв'язок	– 71 (9,5 %)
торгівля і громадське харчування	– 60 (8 %)
будівництво	– 42 (5,6 %)
наука і наукове обслуговування	– 42 (5,6 %)
житлово-комунальне господарство	– 13 (1,7 %)
управління	– 12 (1,6 %)
рибне господарство	– 8 (1,06 %)
інші	– 151 (20,1 %)

Загальна кількість пакетів акцій, часток, паїв, що належать державі у статутних фондах господарських товариств, станом на 01.07.08 порівняно з початком 2008 року наведена у табл. 1.

Як свідчать дані табл. 1, протягом порівнянного періоду загальна кількість пакетів акцій, часток, паїв, що належать державі у статутних фондах господарських товариств, зменшилася на 62 одиниці. Зокрема, загальна кількість пакетів ВАТ, створених у процесі приватизації та корпоратизації, зменшилася на 53 одиниці, а саме: з державною часткою до 10 % – 6 пакетів ВАТ, з державною часткою 10 – 25 % – 13 пакетів ВАТ, з державною часткою 25 – 50 % – 20 пакетів ВАТ та з державною часткою 50 – 100 % – 14 пакетів ВАТ.

Частка власності держави у статутному капіталі всіх господарських товариств за номінальною вартістю пакетів акцій становить 34,28 млрд грн., з них НАК і ДХК – 20,70 млрд грн. (60 % загальної вартості), інших господарських товариств – 11,07 млрд грн. (32 %). Номінальна вартість державної частки акціонерних товариств, заснованих міністерствами у процесі корпоратизації державних підприємств, становить 2,51 млрд грн. (8 %) (табл. 2).

Здійснюючи управління корпоративними правами 751 об'єкта, Фонд та його регіональні відділення мають у підпорядкуванні господарські товариства, сумарний статутний капітал яких становить 11,63 млрд грн. Водночас безпосередньо Уряд України і міністерства управляють корпоративними правами лише 120 об'єктів, сумарний статутний капітал яких – 22,65 млрд грн. (близько 66 % загального статутного капіталу, яким володіє держава).

Таблиця 1

Господарські товариства	Загальна кількість товариств		Кількість пакетів акцій, часток, паїв, що належать державі у статутних фондах господарських товариств							
			до 10 %		10 – 25 %		25 – 50 %		50 – 100 %	
	на 01.01.08	на 01.07.08	на 01.01.08	на 01.07.08	на 01.01.08	на 01.07.08	на 01.01.08	на 01.07.08	на 01.01.08	на 01.07.08
ВАТ, створені у процесі приватизації та корпоратизації	602	549	112	106	107	94	203	183	180	166
Холдингові, державні акціонерні, національні акціонерні компанії	30*	30*	0	0	0	0	0	0	30	30
Акціонерні товариства, створені за участю Фонду	108	102	30	30	14	11	46	43	18	18
ТОВ	90	87	15	14	23	22	31	31	21	20
Акціонерні товариства, які перебувають на обліку інших органів виконавчої влади	103	103	0	0	0	0	5	5	98	98
Разом...	**933**	**871**	**157**	**150**	**144**	**127**	**285**	**262**	**347**	**332**

* У тому числі 17 холдингових компаній, які перебувають на обліку в інших органах виконавчої влади.

Таблиця 2

Господарські товариства	Номінальна вартість державної частки у статутному капіталі господарських товариств, млрд грн.		Зміни, млрд грн.
	станом на 01.01.08	станом на 01.07.08	
НАК і ДХК	20,70	20,70	0,0
З державною часткою власності	11,02	11,07	0,05
У тому числі з державною часткою у статутному капіталі понад 50 %	9,05	9,10	0,05
Акціонерні товариства, засновані міністерствами у процесі корпоратизації державних підприємств	2,51	2,51	0,0

Зазначене свідчить про те, що Фонду передані в управління корпоративні права здебільшого дрібних та середніх малопривабливих, збиткових підприємств.

У структурі корпоративних прав держави значний сегмент займають підприємства, щодо яких порушено провадження у справі про банкрутство, кредиторська заборгованість яких утворилася в основному до передання Фонду корпоративних прав.

Станом на 01.07.08 на різних стадіях банкрутства перебувають 228 (26 % загальної кількості) господарських товариств, з них 80 контрольних (24 % загальної кількості). Із загальної кількості підприємств-банкрутів 52 (13 контрольних) перебувають на стадії розпорядження майном, 71 (48 контрольних) – санації, 105 (19 контрольних) – у процесі ліквідації.

Слід зазначити, що останніми роками спостерігається стійка тенденція до зменшення корпоративного портфеля держави. Це сприяє поступовому поліпшенню структури корпоративних прав, оскільки їх скорочення відбувається в основному за рахунок пакетів акцій розміром 25 – 50 % статутного капіталу та частки дрібних пакетів акцій розміром до 25 % (рис. 1.).

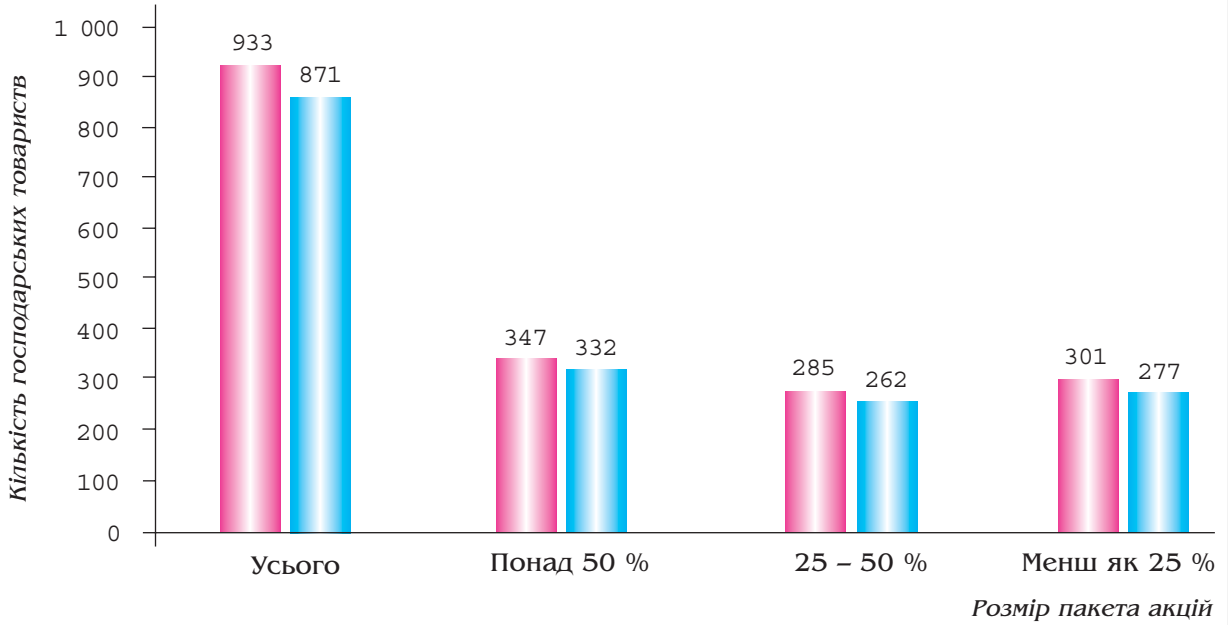


Рис. 1. Моніторинг корпоративних прав держави у статутному капіталі господарських товариств:

– на 01.01.08; – на 01.07.08

Раніше зменшення корпоративного портфеля держави здебільшого відбувалося за рахунок прибутково працюючих підприємств. Проте останнім часом державні органи приватизації змінюють акценти у своїй роботі з функцій продажу на функції управління державним майном та корпоративними правами держави, не послаблюючи уваги до продажу об'єктів приватизації. У цих напрямах Фонд реалізує функції зі створення моделей та умов подальшого використання державного майна і ведення його належного обліку.

2. Аналіз фінансово-економічної діяльності господарських товариств, НАК і ДХК, у статутному капіталі яких частка держави перевищує 50 %, управління корпоративними правами держави яких здійснює Фонд і які перебувають на стадії санації або ліквідації

Підсумки роботи господарських товариств, НАК і ДХК, у статутному капіталі яких частка держави перевищує 50 %, управління корпоративними правами держави яких здійснює Фонд і які перебувають на стадії санації або ліквідації, за І півріччя 2008 року показані на рис. 2.

Загальний чистий дохід господарських товариств, НАК і ДХК, у статутному капіталі яких частка держави перевищує 50 %, управління корпоративними правами держави яких здійснює Фонд і які перебувають на стадії санації або ліквідації, на 01.07.08 становить 30 668,1 млн грн., що в 1,8 раза більше, ніж у відповідному періоді минулого року.

Крім того, на 71 підприємстві (51 % загальної кількості підзвітних) збільшився чистий дохід порівняно з цим показником за відповідний період минулого року.

За галузевим розподілом найбільший чистий дохід мали підприємства нафтогазового комплексу України (22 616,4 млн грн.) та зв'язку (3 266,9 млн грн.), за регіональним – підприємства м. Києва (26 756,7 млн грн.) та Одеської області (1 676,8 млн грн.).

Фінансовий результат від звичайної діяльності до оподаткування господарських товариств, НАК і ДХК на 01.07.08 становить 5 557,9 млн грн., що в 3,8 раза більше, ніж у відповідному періоді минулого року.

На 55 підприємствах (40 % загальної кількості підзвітних) поліпшився фінансовий результат від звичайної діяльності до оподаткування порівняно з цим результатом за відповідний період минулого року.

За галузевим розподілом найкращий фінансовий результат від звичайної діяльності до оподаткування мали підприємства нафтогазового комплексу України (5 319,3 млн грн.), хімічної та нафтохімічної галузей промисловості (441,8 млн грн.), за регіональним – підприємства м. Києва (5 237,5 млн грн.) та Одеської області (471,5 млн грн.)

Аналіз результатів діяльності господарських товариств, НАК і ДХК, у статутному капіталі яких частка держави перевищує 50 %, за І півріччя 2008 року засвідчив, що сальдо фінансових результатів від діяльності після оподаткування (перевищення чистого прибутку над збитками) склалося додатним і становило 2 731,1 млн грн. (у 5 разів більше, ніж за відповідний період минулого року).

На 58 підприємствах (42 % загальної кількості підзвітних) збільшився чистий прибуток або зменшилися збитки порівняно з показниками за відповідний період минулого року.

У І півріччі 2008 року зі збитками працювали 75 підприємств, сумарні збитки становлять 369,9 млн грн. Найбільші збитки у ВАТ «Укртелеком» – 101,9 млн грн. та ВАТ «Феодосійська суднобудівна компанія «Море» – 53,6 млн грн.

За результатами І півріччя 2008 року чистий прибуток 16 підприємств становить понад 1 млн грн., з них НАК «Нафтогаз України» – 2 670,2 млн грн., ВАТ «Одеський припортовий завод» – 348,9 млн грн., ВАТ «Турбоатом» – 28,8 млн грн., ВАТ «Білоцерківський завод гумових технічних виробів» – 4,2 млн грн., ВАТ «Макіївський коксохімічний завод» – 2,09 млн грн.

За регіональним розподілом найбільше сальдо обсягів чистого прибутку отримали підприємства м. Києва (2 582,2 млн грн.) та Одеської області (341,8 млн грн.).

За результатами роботи господарських товариств, НАК і ДХК, у статутному капіталі яких державна частка перевищує 50 %, за І півріччя 2008 року співвідношення обсягів кредиторської (33 683,5 млн грн.) і дебіторської (27 715,9 млн грн.) заборгованості становить 1,22.

Загальні обсяги простроченої дебіторської та кредиторської заборгованості підприємств з корпоративними правами становлять відповідно 7 005,6 млн грн. та 12 443,1 млн грн. Порівняно з відповідним періодом минулого року спостерігається зменшення обсягів простроченої дебіторської та збільшення простроченої кредиторської заборгованості.

Станом на 01.07.08 34 підприємства, у статутному капіталі яких державна частка перевищує 50 %,

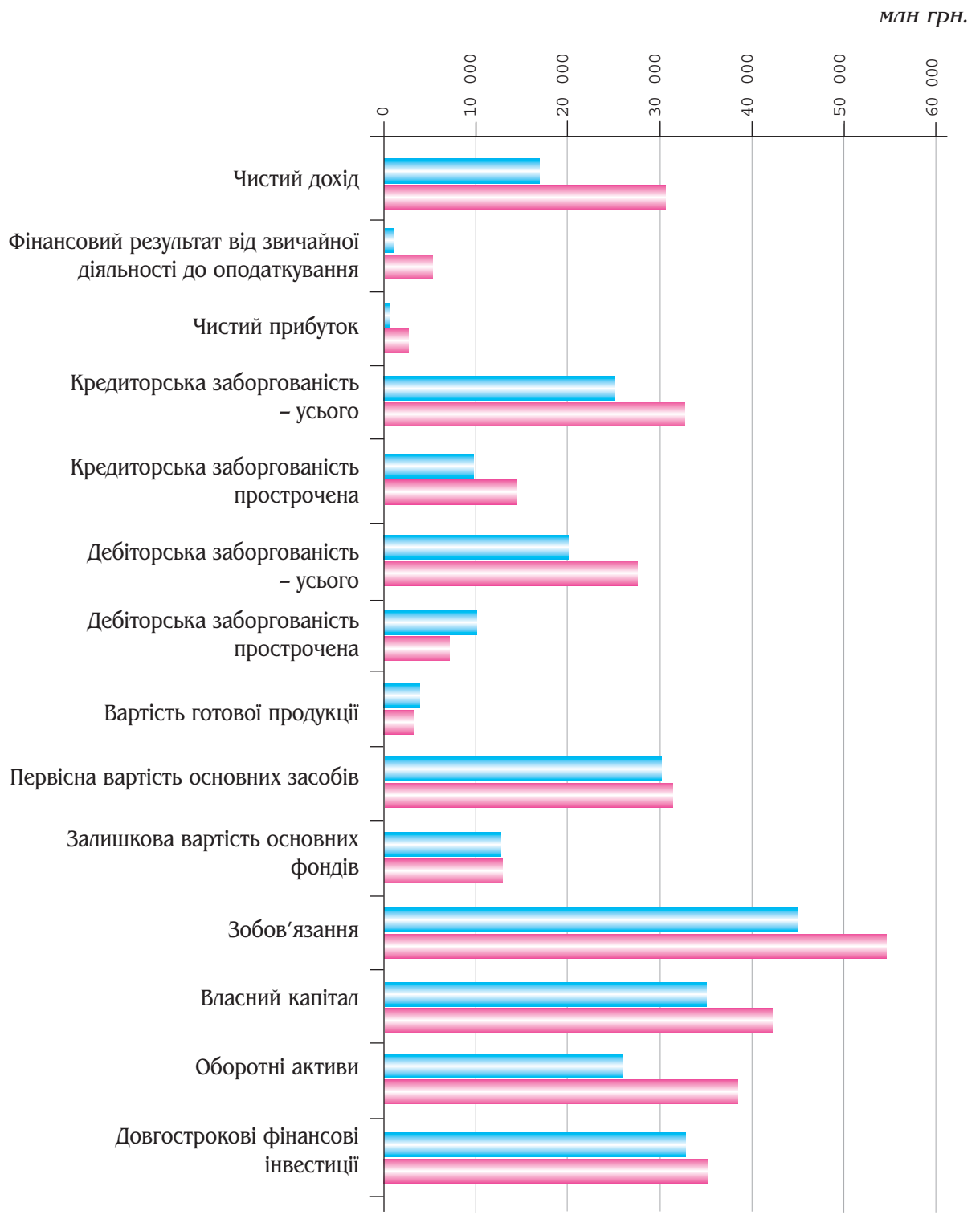


Рис. 2. Основні фінансово-економічні показники діяльності господарських товариств, національних акціонерних і державних холдингових компаній, у статутному капіталі яких частка держави перевищує 50 %, управління корпоративними правами держави яких здійснює Фонд і які не перебувають на стадії санації або ліквідації:

– 6 міс. 2007 року; – 6 міс. 2008 року

мають прострочену заборгованість із заробітної плати, яка становить 39,803 млн грн.

Заборгованість підприємств перед бюджетом (2 868,6 млн грн.) порівняно з відповідним періодом минулого року збільшилася в 1,5 раза.

Станом на 01.07.08 загальна сума перерахованих дивідендів від суб'єктів підприємницької діяльності, утворених за участю держави, становить 221,398 млн грн.

За даними Державної податкової адміністрації України, у I півріччі 2008 року до Державного бюджету України та місцевих бюджетів господарськими товариствами, у статутному капіталі яких державна частка перевищує 50 %, сплачено податків та зборів (обов'язкових платежів) у сумі 676,2 млн грн., що на 7,9 млн грн. (1,2 %) більше, ніж у I півріччі 2007 року.

Найбільшу суму платежів, перерахованих до бюджетів усіх рівнів, за звітний період сплатило ВАТ «Укртелеком», а саме 304,8 млн грн., ВАТ «Одеський припортовий завод» – 139,3 млн грн. та ЗАТ «АК «Міжнародні авіалінії України» – 39,1 млн грн.

Порівняно з відповідним періодом минулого року на 4 % зросла первісна вартість основних фондів (31 150,1 млн грн.), на 1 % – залишкова вартість основних фондів (13 593,7 млн грн.), на 21 % – власний капітал, або чисті активи (активи підприємства, за винятком його зобов'язань), які становлять 42 584,2 млн грн., та на 47 % – оборотні активи господарських товариств, НАК і ДХК, у статутному капіталі яких частка держави перевищує 50 % (38 421,4 млн грн.).

3. Заходи Фонду щодо удосконалення положень законодавства і підвищення ефективності управління корпоративними правами держави

Одним із ключових питань Фонду залишається питання удосконалення та узгодження положень законодавства.

З метою приведення нормативних актів у відповідність до вимог Закону України «Про управління об'єктами державної власності» було розроблено та видано наказ Фонду від 29.01.08 № 121 «Щодо Основних критеріїв оцінки виконання державними службовцями функцій з управління корпоративними правами держави». Згідно з цим наказом визначено перелік показників, на підставі яких здійснюється оцінювання результатів діяльності представників держави в спостережних радах господарських товариств, запроваджено «бальний» підхід до оцінки якості управління корпоративними правами держави та встановлено порядок проведення оцінки виконання державними службовцями функцій з управління корпоративними правами держави.

З метою підвищення ефективності управління пакетами акцій, що належать державі у статутному капіталі господарських товариств, видано наказ Фонду від 18.03.08 № 316 «Щодо оперативного вирішення проблемних питань управління корпоративними правами держави».

Працівниками Фонду продовжується робота з підвищення ефективності управління державними корпоративними правами в акціонерних товариствах та контролю за фінансовою діяльністю цих товариств, зокрема:

проводиться аналіз діяльності спостережних рад відкритих акціонерних товариств та моніторинг рішень, прийнятих спостережними радами;

проводиться інвентаризація персонального складу спостережних рад відкритих акціонерних товариств з метою залучення осіб виключно з фахівців, які пройшли навчання, отримали сертифікати на право здійснення функцій з управління корпоративними правами та мають досвід у цій сфері діяльності;

проводиться оцінка виконання представниками держави функцій з управління корпоративними правами держави в господарських товариствах, у статутних капіталах яких державна частка перевищує 50 %, відповідно до основних критеріїв, затверджених наказом Фонду від 29.01.08 № 121;

готуються та проводяться спільні засідання Комісії з проведення фінансово-економічного аналізу господарської діяльності відкритих акціонерних товариств та Комісії з проведення атестації керівників господарських товариств з державною часткою понад 50 %;

з метою підвищення якості управлінського контролю даються доручення відповідальним представникам держави в органах управління господарських товариств;

проводяться навчальні семінари з підвищення кваліфікації у сфері корпоративного управління (протягом I півріччя 2008 року організовано та проведено 6 семінарів, підготовлено 127 фахівців).

Нормативно-методичний відділ Департаменту обліку корпоративних прав держави

УДК 338.242:351.711

Світлана ОВЕЧКІНА

Практика судового вирішення спорів, що виникають у сфері орендних відносин

Нині у зв'язку зі значним зменшенням обсягів приватизації основним напрямом роботи регіональних відділень Фонду державного майна України (ФДМУ) стала оренда державного майна. Плани надходження коштів від оренди державного майна до державного бюджету з кожним роком збільшуються і практично перевищили рівень надходжень від продажу об'єктів приватизації.

У зв'язку з цим збільшилася кількість судових спорів у частині орендних відносин, при цьому вони урізноманітнились. Цивільний кодекс України, що набув чинності 1 січня 2004 року, також привніс у регулювання орендних відносин низку новел.

© С. П. Овечкіна, 2008

Стаття надійшла до редакції 11.09.08

ОВЕЧКІНА Світлана Петрівна, начальник відділу юридичного забезпечення РВ ФДМУ в Автономній Республіці Крим та м. Севастополі

Так, п. 4 ст. 778 Цивільного кодексу України встановлено, що, коли в результаті поліпшення, зробленого за згодою наймодавця, створено нову річ, наймач стає її співвласником.

Регіональне відділення ФДМУ в Автономній Республіці Крим та м. Севастополі (далі – регіональне відділення) за короткий час існування даної норми має судову практику, пов'язану з визнанням права спільної власності на об'єкт оренди за позовом орендаря у зв'язку зі зробленими останнім невід'ємними поліпшеннями об'єкта оренди з дозволу орендодавця (регіонального відділення).

На теперішній час судові рішення прийняті в інтересах регіонального відділення. За висновком судів, Закон України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) є спеціальним законом, у тому числі й стосовно Цивільного кодексу України, що регулює правовідносини у сфері найму (оренди) державного та комунального майна. Закон не припускає можливості визнання за орендарем, який здійснив невід'ємні поліпшення орендованого майна, право власності на це майно або його частину.

Одним з активних напрямів претензійно-позовної роботи регіонального відділення стало стягнення з орендаря неустойки за порушення строків повернення об'єкта оренди у зв'язку із припиненням дії договору оренди в розмірі подвійної плати за користування об'єктом оренди (річчю) за час прострочення повернення об'єкта оренди (п. 2 ст. 785 Цивільного кодексу України).

Так, у 2006 році регіональним відділенням було надіслано 12 позовних заяв, з них задоволено 9, у 2007 році – 25, з них задоволено 22, у першому півріччі 2008 року – 3 позовні заяви, які нині розглядаються в Господарському суді м. Севастополя.

Як випливає з наведеної статистики, більшість судових рішень приймається на користь регіонального відділення.

За наявності листа-повідомлення орендареві про припинення дії договору оренди, доказів його відправлення орендареві позовні вимоги регіонального відділення про стягнення неустойки, звільнення об'єкта оренди та зобов'язання орендаря звільнити об'єкт оренди задовольняються, як правило, у повному обсязі.

Доволі часто орендарі у відзиві на позовну заяву мотивують свої заперечення тим, що лист-повідомлення про припинення дії договору у зв'язку із закінченням строку його дії отримано орендарем до закінчення строку дії договору оренди і орендодавець приймав орендну плату після закінчення строку дії договору оренди, отже, орендодавець не заперечує проти продовження дії договору оренди, що, у свою чергу, дає змогу орендареві вважати договір оренди продовженим на такий самий строк і на таких самих умовах.

Проте суди не враховують вищенаведені докази орендарів. З погляду судів, у разі, якщо регіональне відділення не надіслало орендареві заяву про припинення дії договору безпосередньо після закінчення строку його дії, це не свідчить про порушення регіональним відділенням вимог ч. 2 ст. 17 Закону, оскільки чинне законодавство не містить вимог, які обмежують орендодавця в надісланні такої заяви орендареві до закінчення строку дії договору.

Твердження орендаря про те, що прийняття орендодавцем орендної плати свідчить про згоду орендодавця на продовження договору оренди, суди також вважають безпідставним, оскільки ст. 9 Закону та ст. 181 Господарського кодексу України встановлено загальний порядок укладання договорів, згідно з яким у разі наміру орендувати спірний об'єкт з огляду на відмову орендодавця від продовження договору оренди відповідач повинен був надіслати позивачеві проект нового договору оренди, а також інші документи відповідно до переліку, встановленого ФДМУ.

Важливим напрямом судової практики регіонального відділення є також стягнення заборгованості з орендної плати за договорами оренди державного майна, укладени-

ми між державним підприємством та суб'єктом підприємницької діяльності строком на кілька років. При цьому орендар з огляду на сезонність використання об'єкта оренди (асфальтобетонне покриття в літній період для виносної торгівлі) вносить орендну плату за користування об'єктом оренди тільки кілька місяців на рік. Такі договори оренди називають сезонними.

Неврегульованість на законодавчому рівні поняття «сезонний договір оренди» призводить до того, що суди не приймають доказів регіонального відділення про те, що Законом, а також Методикою розрахунку та порядком використання плати за оренду державного майна, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.97 № 786, не передбачена можливість укладення сезонного договору оренди, не визначений порядок розрахунку сезонної орендної плати та посезонної сплати за користування об'єктом оренди. У чинному законодавстві України про оренду державного майна не наводиться поняття посезонної сплати за користування державним майном.

За висновком суду, з огляду на вимоги ст. 179 Господарського кодексу України, ч. 1, 5 ст. 762 Цивільного кодексу України, ч. 1, 3 ст. 19 Закону зобов'язання орендаря щодо орендної плати виникло на підставі договору, умови якого узгоджені сторонами саме в такому вигляді – оренда 4 місяці на рік.

Розглянемо судову практику щодо визнання недійсними за позовом військового прокурора Севастопольського гарнізону в інтересах ФДМУ договорів оренди (суборенди), укладених між Чорноморським Флотом Російської Федерації (ЧФ РФ) та суб'єктами підприємницької діяльності України. Об'єктами оренди в цьому разі є державне нерухоме майно, передане в оренду ЧФ РФ на підставі Угоди між Урядом України та Урядом Російської Федерації про статус і умови перебування ЧФ РФ на території України (далі – Угода) від 28.05.97.

Докази прокурора зводилися до того, що під час укладення договорів на порушення Закону орендодавець – ЧФ РФ – не отримав згоди на передання в оренду державного майна від органу, уповноваженого управляти майном – ФДМУ; у договорах відсутня умова щодо перерахування 70 % орендної плати до державного бюджету відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про Методику розрахунку та порядок використання плати за оренду державного майна» (далі – Постанова про Методику) від 04.10.95 № 786, а орендна плата за договором надходить на спеціальний рахунок та використовується для утримання казармово-житлового фонду ЧФ РФ.

Фонд державного майна України підтримав позовні вимоги Прокуратури України, зазначивши, що повноваження ФДМУ в частині видачі дозволу на укладення договорів суборенди були передбачені п. 3 Протоколу п'ятого засідання (02-03.07.03) підкомісії з питань функціонування ЧФ РФ та його перебування на території України (далі – підкомісія) спільної Українсько-Російської комісії зі співробітництва. На думку фахівців ФДМУ, договори порушують вимоги п. 2 ст. 2 та ст. 8 Угоди, що визначають мету використання майна, переданого в оренду, тобто підставою для визнання договорів недійсними вважається порушення режиму використання майна для потреб ЧФ РФ, передбаченого п. 2 ст. 2 Угоди.

Суд дійшов висновку про те, що позовні вимоги не підлягають задоволенню, договори суборенди укладені відповідно до вимог чинного на момент їх укладення законодавства України про оренду державного майна.

Рішення суду були обґрунтовані таким:

у протоколі засідання спільної робочої групи з питань інвентаризації підкомісії від 28.04.04 зазначено, що Російська сторона виконала зобов'язання за Протоколом п'ятого засідання підкомісії в частині надання Українській стороні необхідних документів із суборенди нерухомого майна, переданого в оренду ЧФ РФ, а також сторони

досягли домовленості щодо розроблення порядку узгодження договорів суборенди зазначеного майна. Проте ні на момент укладення договорів оренди, що оскаржуються, ні на момент розгляду судового спору (аж до сьогодні) такий порядок не розроблений і не погоджений сторонами;

договори оренди щодо окремих об'єктів нерухомого майна, переданого Російській Федерації за Угодою в оренду, ФДМУ або його регіональним відділенням з військовими формуваннями чи підприємствами, організаціями або установами ЧФ РФ не укладалися, орендна плата окремо за кожний об'єкт не визначалася; у зв'язку з цим Російська Федерація не здійснює сплату окремо за кожний об'єкт, тому провести розрахунок відповідності суборендної та орендної плати за кожним договором суборенди не можливо. Підстав вважати доведеною наявність перевищення плати за суборенду майна над орендною платою судом не встановлено;

доводи про порушення положень Постанови про Методику визнаються судом безпідставними, оскільки ці положення не можуть бути застосовані до відносин по оренді нерухомого майна, переданого в оренду ЧФ РФ, оскільки зазначена Методика поширюється на випадки, коли орендодавцем є ФДМУ, його регіональні відділення та представництва, а також органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим та органами місцевого самоврядування. Фонд державного майна України не був органом, уповноваженим управляти об'єктами оренди за договорами суборенди на момент їх укладення.

Крім того, виходячи зі змісту договору суборенди, визначеного законодавством України та принципами цивільного права, договір суборенди не передбачає внесення суборендатором плати за суборенду власникові майна, тобто плата за суборенду сплачується тільки орендодавцеві за договором суборенди.

Відповідно до ст. 22 Закону орендар має право передавати нерухоме майно в суборенду, якщо інше не передбачено договором оренди. Базовою міжнародною Угодою, що регулює відносини оренди майна, визначеного угодами про параметри поділу, заборони на передавання майна в суборенду не встановлено.

Таким чином, вирішення вищезазначених проблемних питань необхідно винести на розгляд спільної Українсько-Російської комісії зі співробітництва з подальшим внесенням змін до нормативної бази, що регулює відносини, пов'язані з перебуванням ЧФ РФ на території України.

УДК 339.187.62

Поповнення Державного бюджету України є одним із завдань майже кожного органу виконавчої влади, в тому числі й Фонду державного майна України та його регіональних відділень. Успішна реалізація цього завдання органами приватизації залежить і від ефективності передання в оренду державного майна.

Питаннями оренди державного майна в Регіональному відділенні Фонду державного майна України по Дніпропетровській області (далі – регіональне відділення) опікуються відділ укладення договорів оренди та відділ контролю виконання умов договорів оренди, про деякі проблемні питання в роботі яких йдеться сьогодні на сторінках Бюлетеня.

Орендні відносини в умовах ринкової економіки

(досвід Дніпропетровщини)

Марина ГОРБЕНКО

Анатолій ВИСКУБ

Куди зник потенційний орендар

Ефективне використання об'єктів державної власності зумовлюється насамперед наявністю попиту на ринку оренди. Зростання попиту стабільно спостерігалося упродовж 2004 – 2006 рр. (рис. 1), про що свідчить кількість укладених регіональним відділенням договорів оренди державного майна. Така тенденція зберігалася до 2007 року. Після прийняття Закону України «Про Державний бюджет на 2007 рік» від 19.12.06 № 489-V, в якому статтею 118 була передбачена нова умова щодо укладення договорів оренди державного майна виключно на конкурсних засадах, попит значно зменшився. І вже в 2007 році регіональним відділенням було укладено лише 237 договорів оренди державного майна, що у три рази менше порівняно з попереднім роком.

ГОРБЕНКО Марина Михайлівна, начальник відділу укладення договорів оренди РВ ФДМУ по Дніпропетровській області

ВИСКУБ Анатолій Олексійович, начальник відділу контролю виконання умов договорів оренди РВ ФДМУ по Дніпропетровській області

© М. М. Горбенко, А. О. Вискуб, 2008

Стаття надійшла до редакції 06.08.08

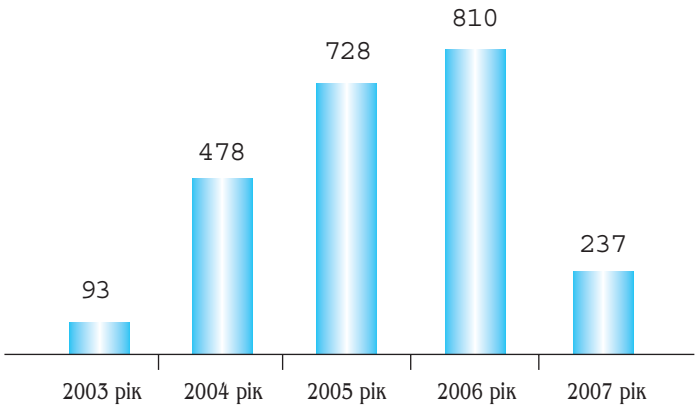


Рис. 1. Кількість укладених регіональним відділенням договорів оренди

Що ж відвертає потенційних орендарів?

Відповідно до зазначеної вище нової законодавчої норми регіональне відділення публікує оголошення про проведення конкурсу на право оренди державного майна у газеті «Відомості приватизації», однак у 99 % випадків на участь у конкурсі надходить лише одна пропозиція, причому здебільшого від попереднього орендаря цього майна. Водночас збільшення кількості процедур у разі укладення договорів оренди, їх тривалість, ускладнення процесу підготовки та накопичення документів у справі – все це не стільки відтягує у часі момент надходження коштів до Державного бюджету України, скільки повністю відвертає у потенційних орендарів бажання укладати договір оренди.

Ще однією з причин різкого зменшення кількості укладених договорів оренди державного майна з 2007 року стало прийняття постанови Кабінету Міністрів України від 27.12.06 № 1846 «Про внесення змін до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна», яка стала своєрідним «новорічним сюрпризом» як для орендарів, так і для орендодавців.

З одного боку, постанова надала можливість диференціювати орендні ставки за використання державного майна (а потреба така з'явилася вже давно), а з іншого – стрімке зростання ринкової вартості нерухомості з одночасним збільшенням орендних ставок за використання державного майна відштовхнуло багатьох представників малого бізнесу від самої ідеї орендувати державне майно.

Таким чином, завдяки перегляду орендних ставок з 01.01.07 стало можливим збільшення надходжень до Державного бюджету України більше ніж у два рази, однак цей перегляд спричинив і зростання заборгованості з орендної плати і велику кількість заяв щодо розірвання договорів оренди. Так, упродовж 2007 року було повернуто орендарями 418 об'єктів оренди, а у I півріччі 2008 року розірвано 130 договорів оренди.

Також проблемною для орендарів державного майна під час укладення нових договорів та у разі продовження строку дії договорів є довготривалість розгляду відповідних листів регіонального відділення органами управління такого майна, а особливо безпідставні вимоги надавати додаткові документи.

Так, Міністерство транспорту та зв'язку України та Міністерство промислової політики України всупереч нормам статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.92 № 2269-XII (зі змінами), відповідно до яких саме Фонд державного майна України визначає перелік документів, котрі має надавати заявник орендодавцю, видають власні накази та вимагають їх виконання від працівників регіонального відділення; виставляють умовою розгляду листів регіонального відділення стосовно передання в оренду майна, надання пакета документів, які відповідають перелікам, затвердженим наказами цих міністерств тощо.

А Міністерство освіти і науки України провадить роботу щодо орендних відносин узагалі час від часу – листи регіонального відділення востаннє розглядалися спеціальною комісією цього міністерства 18 березня 2008 р.

Як зазначалося, і тривалість самої процедури передання в оренду державного майна з 2007 року збільшилася з одного місяця до кількох. Це зумовлено тим, що органи управління майном надають відповіді з порушенням строку (15 днів), визначеного статтею 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Крім то-

го, відповіді надають неповні, наприклад, не зазначається кандидатура орендатора, що призводить до необхідності подання повторного запиту від регіонального відділення. Таке ставлення має наслідком додаткове надлишкове листування, за час якого втрачають чинність документи, надані ініціаторами оренди, та звіти з незалежних оцінок державного майна, на які заявниками витрачаються чималі кошти.

Усі видатки орендарів на сплату високої орендної плати позначилися насамперед на собівартості послуг та товарів вітчизняного виробника, що, у свою чергу, спричинило збільшення ціни цих продуктів діяльності та зростання темпів інфляції.

Відповідно збільшився й обсяг роботи щодо перегляду орендних ставок, укладення договорів оренди та продовження строку їх дії для фахівців регіонального відділення, що додатково ускладнила й нестача спеціалістів у відділі укладення договорів оренди.

Однак регіональне відділення відповідно до графіку перегляду договорів оренди державного нерухомого майна, розробленого Фондом державного майна України, у І півріччі 2007 року (а здійснити цю роботу потрібно було саме за півроку) переглянуло умови договорів оренди, з них:

за 1 240 договорами оренди (72 % загальної кількості договорів) сума орендної плати збільшилася;

за 108 договорами – зменшилася;

за 217 – не змінилася.

Загалом за результатами цього перегляду загальна сума місячної орендної плати, що надійшла до Державного бюджету України, збільшилася в 1,8 раза: у грудні 2006 року становила 1 511 тис. грн., в січні 2007 року – 2 706 тис. грн.

Перегляд договорів оренди здійснювався шляхом укладення додаткових угод до договорів оренди, які набирали чинності з 01.01.07. Унаслідок цього стосовно орендарів, які укладали додаткові угоди в червні 2007 року, в разі збільшення суми орендної плати автоматично виникала відповідно шестимісячна заборгованість. Так, після перегляду в червні 2007 року суми орендної плати за договором оренди, укладеним з Державним інститутом підготовки кадрів промисловості, місячна орендна плата зросла з 1,5 тис. грн. до 46,1 тис. грн. і після внесення змін до ІПС «ЕТАП-Оренда» виникла шестимісячна заборгованість у сумі 312,9 тис. грн.

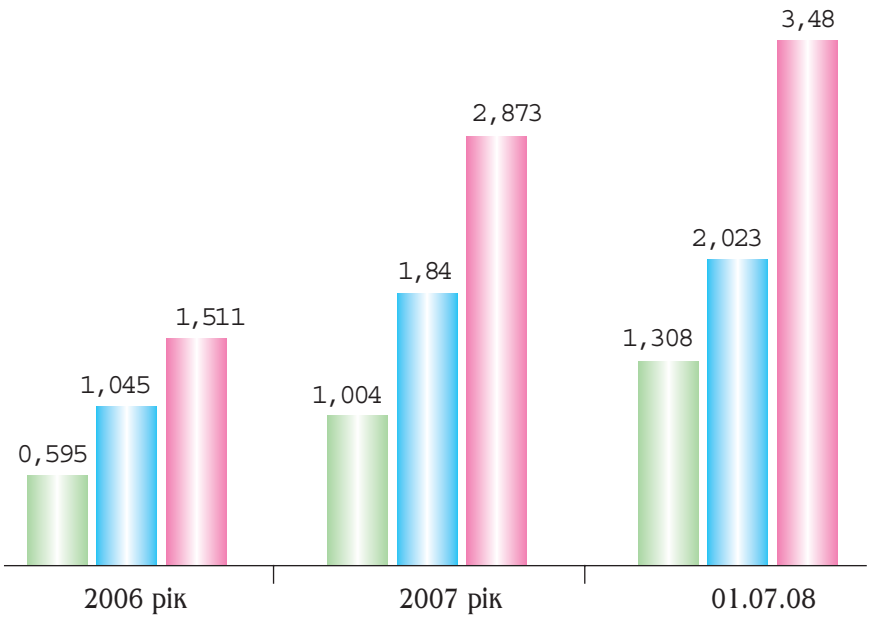


Рис. 2. Динаміка зростання заборгованості з виплати орендної плати, млн грн.:
– місячна орендна плата; – заборгованість;
– заборгованість, яка перебуває в судовому розгляді

Динаміка зростання заборгованості наведена на рис. 2.

Чинники, які ускладнюють роботу регіонального відділення з організації погашення заборгованості зі сплати орендної плати, такі:

тривалий строк (від трьох місяців і більше) провадження претензійно-позовної роботи від моменту виникнення заборгованості до рішення суду щодо примусового стягнення заборгованості та розірвання договору оренди;

наявність безнадійної заборгованості з

орендної плати в разі банкрутства орендаря та ускладнення стосовно виконання рішень суду зі стягнення заборгованості з орендарів, пов'язані з відсутністю у боржників коштів та будь-якого рухомого чи нерухомого майна, на яке може бути звернено стягнення.

Для забезпечення погашення заборгованості з орендної плати регіональне відділення в IV кварталі 2007 року та I кварталі поточного вживало додаткових заходів, основними з яких є:

включення в договір оренди зобов'язання орендаря щодо сплати завдатку у розмірі тримісячної базової орендної плати, що дасть змогу у разі несвоєчасної сплати орендної плати погасити (у разі розірвання договору оренди) заборгованість за три місяці;

крім щомісячного надання інформації щодо орендарів-боржників, що мають більше ніж тримісячну заборгованість з орендної плати, до Державної податкової адміністрації у Дніпропетровській області, прокуратури Дніпропетровської області та Управління державної служби по боротьбі з економічною злочинністю УМВС України в Дніпропетровській області, також відповідні матеріали надавалися до районних органів прокуратури Дніпропетровської області для підготовки позовних заяв щодо стягнення заборгованості та розірвання договорів оренди державного майна.

У результаті вжитих заходів відповідно до умов договорів орендарями станом на 01.07.08 сплачено завдатків на суму 2 240,4 тис. грн., з урахуванням сплачених завдатків борг з орендної плати до Державного бюджету України фактично відсутній. План надходження коштів від оренди державного майна за I півріччя поточного року регіональним відділенням виконано на 116,5 % – до Державного бюджету України надійшло 20 149,0 тис. грн.

Законодавчі прогалини

Найбільша проблема, яка заважає працювати будь-якій установі чи організації, – недосконалість нашого законодавства. Не обминула ця проблема й орендні відносини. Нижче зупинимось на тих законодавчих прогалинах, які ускладнюють роботу регіонального відділення в цьому напрямі.

Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 13.10.03 № 599-р «Про використання викупленого майна Акціонерного комерційного агропромислового банку «Україна» майно зазначеного банку було розподілено таким чином, щоб забезпечити бюджетні установи приміщеннями. Однак досить часто установи, які зазначені у розпорядженні, відмовляються від оренди приміщень, запропонованих їм Урядом, а передання цього майна будь-кому іншому неможлива, оскільки розпорядженням це не передбачено.

Також відповідно до пункту 2 статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» не можуть бути об'єктами оренди об'єкти державної власності, що мають загальнодержавне значення і не підлягають приватизації відповідно до частини 2 статті 5 Закону України «Про приватизацію державного майна» від 04.03.93 № 2163-XII (зі змінами), що, у свою чергу, унеможливлює передання в оренду майна, яке перебуває в управлінні Державного казначейства України.

Державні установи – балансоутримувачі через відсутність фінансування не мають змоги утримувати майно, яке не задіяне у процесі виконання державних функцій, у належному стані. Фонд державного майна України з метою збереження державного майна та його ефективного використання намагався врегулювати це питання відповідним листом. Однак Міністерство юстиції України листом від 19.02.07 № 19-9-634 залишило господарську пропозицію Фонду державного майна України поза межами наміру забезпечити ефективне використання державного майна.

Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 24.12.07 № 1231-р «Деякі питання розпорядження об'єктами державної власності», що втратило чинність, було заборонено укладення нових договорів оренди. Фактично до 02.04.08 було паралізовано роботу відділу укладення договорів оренди. Незважаючи на те що розпорядження стосувалося лише процедури укладення договорів оренди, деякі міністерства відмовлялися розглядати і питання продовження строку дії договорів оренди. Крім того, якщо у 2005 році постановою Кабінету Міністрів України від 28.02.05 № 158 «Про часткове зняття обмежень щодо розпорядження об'єктами права державної власності» (що вже втратила чинність) було передбачено компенсацію за втрачений час на період дії Постанови Верховної Ради України від 13.01.05 № 2349-IV «Про тимчасові обмеження у сфері приватизації», за який сплив строк дії висновків незалежних оцінок, наданих орендодавцеві для

розгляду питання щодо передання в оренду державного майна, то у 2008 році така компенсація за втрачений час не була передбачена. Лише у регіональному відділенні втратили чинність 79 незалежних оцінок майна. І знову в цій ситуації постраждали насамперед суб'єкти малого бізнесу – адже він настільки малий, а іноді ще навіть не розпочатий, що такі невиправдані витрати неможливо покрити, не маючи об'єкта оренди, де фактично і мало б відбуватися покриття цих витрат.

Оренда може бути ефективною

У роботі регіонального відділення є багато позитивних прикладів ефективного використання державного майна. Передання в оренду досить часто є одним із способів реанімації підприємства: нові ідеї, інвестиції, грамотний менеджмент дають змогу вивести виробництво на достойний економічний рівень і поліпшити соціальні показники. Крім того, за час оренди підприємства здійснюють ремонт, отже, підтримується належний стан державного майна, що вигідно для балансоутримувача.

Про ефективність оренди, зокрема, свідчать результати передання ДП «Спорт-Майстер» ВАТ «ЦГЗК» за договором оренди від 28.08.07 № 12/02-2976-ОД структурного підрозділу ВАТ «ПівнГЗК» цілісного майнового комплексу «Спорткомплекс», наведені нижче.

Найменування показника	До передання в оренду	Після передання в оренду
Середньооблікова чисельність працівників, осіб	56	65
Середня заробітна плата, грн.	916	1 238
Кількість витрат на організацію учбово-спортивних заходів, грн.	88 000	127 000
Кількість спортивно-масових заходів	31	58
Кількість осіб, що взяли участь у спортивно-масових заходах	3 100	4 880

Завдяки укладенню цього договору оренди вдалося забезпечити організацію дозвілля і спортивний розвиток населення досить великого, проблемного в екологічному плані, регіону Дніпропетровської області – м. Кривий Ріг.

Іншим прикладом може бути передання АТЗТ «Техноскарб» за договором оренди від 23.05.07 № 12/02-2883-ОД цілісного майнового комплексу ДП «Криворізький завод промислової автоматики». Державне майно використовується за призначенням. Підприємство працює стабільно: протягом 6 місяців з моменту укладення договору оренди виплачено заборгованість по заробітній платі працівникам заводу, перерахування до бюджету та фонду соціального страхування здійснюються своєчасно, збільшується обсяг випуску продукції. За II півріччя 2007 року підприємством виготовлено продукції на суму 175,7 тис. грн., реалізовано на суму 175,7 тис. грн.; за I півріччя 2008 року виготовлено продукції на суму 944,2 тис. грн., реалізовано на суму 944,2 тис. грн.

Станом на 01.08.07 середньооблікова чисельність працюючих становила 19 осіб, на 01.08.08 – 50 осіб. Звільнень робітників через скорочення штатів або невдоволення розміром заробітної плати не було.

*(**Для порівняння:** обсяг виробництва ДП «Криворізький завод промислової автоматики» за I півріччя 2006 року становив 273,3 тис. грн., реалізовано продукції на суму 273,3 тис. грн. Середньооблікова чисельність працюючих становила 17 осіб).*

Середньомісячна заробітна плата за I півріччя 2008 року зросла у 1,9 раза. Так, середньомісячна заробітна плата працівника у серпні 2007 року становила 759 грн., у червні 2008 року – 1 415 грн.

На базі заводу створено конструкторське бюро, яке займається розробленням нових технологій для гірничо-добувної промисловості. Основний замовник заводу – ТОВ група «Метінвест-холдинг».

Орендар приділяє особливу увагу питанням екологічної безпеки та здійсненню заходів щодо створення та впорядкування документації на орендовані основні засоби. Проведено інвентаризацію земель та розпочалася паспортизація будівель.

Досконалість середовища визначається його різноманітністю, яка дає можливість порівнювати та вказує напрями для удосконалення того ж самого середовища. Наявність як проблем, так і позитивних результатів роботи – це норма. Наша установка – якомога більше негараздів перетворювати на успішні проекти.

УДК 338.242.4.025.88

Ольга ЖАБОТИНСЬКА

Продаж пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, створених у процесі приватизації, який здійснює Регіональне відділення Фонду державного майна України по Дніпропетровській області на сучасному економічному і політичному етапі, є найбільш ефективним і прозорим з усіх видів приватизації.

За відсутності адаптованої до сучасних умов Державної програми приватизації та зважаючи на об'єктивні та суб'єктивні реалії розвитку економічних процесів в Україні та у світі продаж пакетів акцій за конкурсом, на фондовій біржі та аукціонах через Національну мережу аукціонних центрів стає чи не основним способом приватизації.

Щодо питання продажу пакетів акцій ВАТ

Протягом останніх років Регіональним відділенням ФДМУ по Дніпропетровській області (далі – регіональне відділення) підготовлено та запропоновано для пільгового продажу та продажу на фондових біржах України, а також через Державну акціонерну компанію «Національна мережа аукціонних центрів» та за конкурсом 475 пакетів акцій відкритих акціонерних товариств (ВАТ) області сумарною номінальною вартістю 321 295,1 тис. грн. Розподіл пакетів акцій ВАТ за способами продажу показано на рисунку.

ЖАБОТИНСЬКА Ольга Дмитрівна, начальник відділу реформування підприємств, продажу акцій та підтвердження прав власності РВ ФДМУ по Дніпропетровській області

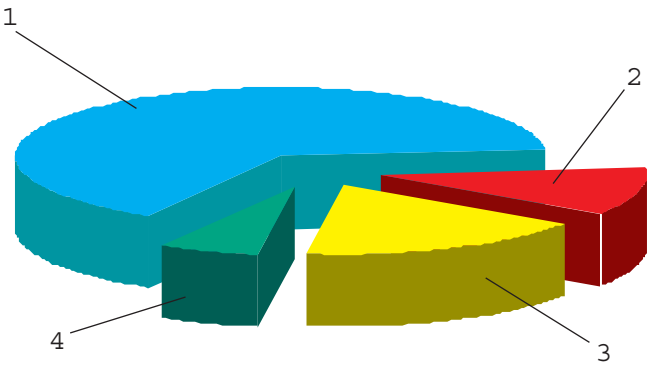
© О. Д. Жаботинська, 2008

Стаття надійшла до редакції 13.07.08

Результати аналізу свідчать, що найпоширенішим способом продажу пакетів акцій в області за останні роки був продаж на САГК. Так, регіональним відділенням протягом 2000 – 2007 років та за 7 місяців ц. р. для продажу на САГК було запропоновано 310 пакетів акцій ВАТ загальною номінальною вартістю 31 993,395 тис. грн. Обсяг пропозиції та продажу акцій ВАТ на САГК наведено в таблиці.

За підсумками торгів на фондових біржах у зазначений період було реалізовано 10 пакетів акцій на загальну суму 9 709,484 тис. грн. Це переважно пакети акцій розміром 25 % і більше: ВАТ «Дніпроагросервіс» (94,5 %); ВАТ «Продмаш» (26 %); ВАТ «Губиниський цукровий завод» (25 %) та ін.

З метою підвищення ефективності впливу промислового інвестора на структурну перебудову відповідного ринку, економіки регіону чинною програмою приватизації передбачено обов'язкове здійснення продажу контрольних пакетів акцій ВАТ, насамперед групи Г, за конкурсом. Для підготовки конкурсів з продажу пакетів акцій ВАТ у регіональному відділенні створений постійно діючий колегіальний орган – робоча група, яка з метою залучення промислових інвесторів, що мають довгострокові інтереси щодо подальшого ефективного використання об'єкта приватизації, розробляє і надає рекомендації конкурсній комісії стосовно встановлення початкової вартості пакета акцій, фіксованих та додаткових умов конкурсу, а також кваліфікаційних вимог. Протягом зазначеного періоду для продажу за конкурсом регіональним відділенням пропонувалися 27 пакетів акцій ВАТ. Із запропонованих п'ять пакетів акцій ВАТ, що належать до групи Г, зокрема Нікопольський прядильно-нитковий комбінат (67,89 %), завод «Палмаш» (25 %), Дніпропетровський завод з ремонту та будівництва пасажирських вагонів (50 %), Південний радіозавод (28,34 %), Інжинірингово-виробниче підприємство «Енергія» (25,91 %). За результатами конкурсів укладені договори купівлі-продажу пакетів акцій ВАТ на загальну суму 60 453,45 тис. грн., співвідношення ціни продажу та номінальної вартості проданих акцій становить 1,3.



Розподіл пакетів акцій за способами продажу:

1 – спеціалізовані аукціони за грошові кошти (САГК) (65 %);
2 – пільговий продаж (11 %); *3* – за конкурсом (18 %);
4 – на фондовій біржі (6 %)

Для забезпечення реалізації прав працівників підприємств, майно яких приватизується, а також прирівняних до них категорій відповідно до Закону України «Про Державну програму приватизації»від 18 травня 2000 року № 1723-III регіональним відділенням був здійснений пільговий продаж акцій за ціною на рівні половини номінальної вартості акцій на загальну суму 4 902,302 тис. грн.

Протягом останніх восьми років та семи місяців 2008 року досягли глибини продажу 100 % статутного фонду 108 об'єктів. Серед них ВАТ «Дніпропетровський каменеобробний завод», «Проектний і проектно-конструкторський інститут «Металургавтоматика», «Науково-виробниче підприємство «Орбіта», «Новомосковський механічний завод», «Баглійський завод котельно-допоміжного устаткування та трубопроводів», «Криничанський рибгосп», «Дніпроагросервіс», «Дніпропетровська експедиція по захисту хлібопродуктів», «Ливарник», «Губиниський цукровий завод», «Дніпропетровський агрегатний завод», «Петропавлівське підприємство по племінній справі в тваринництві», «Придніпровське управління будівництва», «Продмаш».

Обсяг пропозиції та продажу пакетів акцій ВАТ на САГК

Рік продажу	Кількість пакетів акцій, запропонованих до продажу	Номінальна вартість пакетів акцій, запропонованих до продажу, тис. грн.	Кількість проданих пакетів акцій		Фактична сума продажу, тис. грн.
			повністю	частково	
2000	104	5 201,131	33	57	505,723
2001	25	3 053,980	8	11	125,494
2002	31	1 579,598	15	9	76,009
2003	53	2 419,650	22	20	139,675
2004	52	3 680,799	12	22	286,881
2005	27	6 698,632	12	6	1 037,703
2006	10	5 478,045	4	5	909,487
2007	6	1 943,010	–	6	1,115
7 міс. 2008	2	1 938,550	–	2	0,020

Потрібно зазначити, що для забезпечення публічності та прозорості прийняття відповідних рішень щодо виконання регіональним відділенням доведених завдань ФДМУ під час продажу акцій ВАТ уся інформація висвітлюється на офіційному сайті регіонального відділення. Так, для вивчення попиту в регіоні, а також можливості складання прогнозного плану надходження коштів від продажу пакетів акцій до Державного бюджету України на сайті розміщено інформацію стосовно пакетів акцій ВАТ, що ввійшли до переліку господарських товариств, державні пакети акцій яких підлягають продажу в 2008 році відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 22.02.08 № 367-р. Згідно з помісячним пооб'єктним планом-графіком виставлення на продаж пакетів акцій господарських товариств регіональному відділенню встановлено завдання до кінця поточного року виставити на продаж за конкурсом пакети акцій чотирьох ВАТ.

Проте потребує законодавчого врегулювання питання реалізації неліквідних пакетів акцій господарських товариств, практика продажу яких не дає очікуваного результату. Забезпечити надходження від реалізації пакетів акцій ВАТ, які перебувають у стадії банкрутства і не провадять господарської діяльності неможливо. З огляду на це вкрай необхідно прийняти нову Державну програму приватизації, в якій передбачити спрощені схеми приватизації – продаж єдиним пакетом на спеціалізованих аукціонах за грошові кошти та продаж на аукціонах без оголошення ціни. Також проблемним залишається питання реалізації запланованих згідно з планом-графіком до продажу пакетів акцій господарських товариств, які перебувають у стадії ліквідації, але обіг їх акцій не зупинено. Як приклад можна навести ситуацію з ВАТ «Нікопольський прядильно-нитковий комбінат» (67,89 %), пакет акцій якого підлягає продажу в 2008 році за конкурсом. Підготовка підприємства до продажу ускладнюється внаслідок відмови ліквідатора надати фінансову звітність та інші необхідні документи, оскільки обов'язковість надання останніх не передбачена законодавчо.

Підбиваючи підсумки, потрібно зазначити, що незважаючи на всі складності, які виникають у роботі регіонального відділення у цьому напрямі, від продажу пакетів акцій ВАТ до Державного бюджету України за 2000 – 2008 роки спрямовано понад 80 млн грн.

Приватизація земельних ділянок разом з розташованими на них об'єктами

(з досвіду Житомирської області)

Володимир ПОЛІЩУК,
Тетяна СТЕПУРА,
Людмила ЗИМА

Продаж земельних ділянок державної власності разом з розташованими на них об'єктами приватизації здійснюється державними органами приватизації в порядку, що затверджується Кабінетом Міністрів України. Так, наприкінці 2006 року постановою Кабінету Міністрів України від 26 вересня 2006 р. № 1360 було затверджено Порядок продажу у 2006 році земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації.

У цей час фахівці регіонального відділення, на яких були покладені обов'язки з проведення продажу об'єктів приватизації разом із земельними ділянками, опрацьовують нормативну базу; надсилають

ПОЛІЩУК Володимир Юрійович, начальник РВ ФДМУ по Житомирській області

СТЕПУРА Тетяна Іронимівна, перший заступник начальника РВ ФДМУ по Житомирській області

ЗИМА Людмила Борисівна, начальник відділу індивідуального продажу РВ ФДМУ по Житомирській області

© В. Ю. Поліщук, Т. І. Степура, Л. Б. Зима, 2008

Стаття надійшла до редакції 13.08.08

Цей ОНБ *(реконструкція маслозаводу)* пропонується до продажу разом із земельною ділянкою

запити до відповідних органів з земельних ресурсів щодо надання інформації, необхідної для формування переліків земельних ділянок разом із розташованими на них об'єктами приватизації.

Порядок продажу у 2007 році земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, був затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 12.05.07 № 710. Проте деякі положення цього порядку тривалий час не були унормовані, зокрема Положення про конкурсний відбір розробників документації із землеустрою було зареєстроване у Міністерстві юстиції України лише на початку серпня 2007 року.

Після набрання чинності зазначеним положенням фахівці регіонального відділення розпочали підготовку до продажу трьох земельних ділянок разом з розташованими на них об'єктами незавершеного будівництва (ОНБ), а саме:

земельної ділянки державної власності загальною площею 0,4943 га з розташованим на ній ОНБ – реконструкцією маслозаводу (смт Брусилів, вул. Лермонтова, 33);

земельної ділянки державної власності загальною площею 0,3039 га з розташованим на ній ОНБ – худобозабійним пунктом з ковбасним цехом та холодильником (м. Олевськ, вул. Київська, 60);

земельної ділянки державної власності загальною площею 1,4645 га з розташованим на ній ОНБ – швейною фабрикою «Полум'я» (смт Брусилів, вул. Калініна, 23).

Відповідно до наказу регіонального відділення утворено конкурсну комісію з відбору розробників документації із землеустрою, оголошено і проведено конкурс з їх відбору. За результатами конкурсу регіональне відділення уклало договори на виготовлення технічної документації із землеустрою з державним підприємством «Центр державного земельного кадастру». Технічна документація зі встановлення меж земельних ділянок після виготовлення була затверджена органами місцевого самоврядування та пройшла вибіркову державну експертизу.

Наступним етапом підготовки до продажу стало оголошення та проведення конкурсу з відбору експертів для здійснення незалежної оцінки об'єктів приватизації та експертної грошової оцінки земельних ділянок, на яких вони розташовані.

Потрібно зазначити, що перед незалежними суб'єктами оціночної діяльності, з якими за результатами конкурсу були укладені договори, було поставлене досить складне завдання. Процедура проведення грошової оцінки земельних ділянок разом з об'єктами приватизації і досі викликає багато суперечок між оцінювачами. У зв'язку з відсутністю широкої практики на сьогодні немає однозначного підходу до розуміння цього процесу, а існуюча нормативна база не дає відповіді на питання, що постають перед оцінювачами та органами приватизації.

Незважаючи на складності, що виникали, оцінка зазначених об'єктів була здійснена, звіти про експертну грошову оцінку земельних ділянок пройшли обов'язкову державну експертизу, мають позитивні рецензії та були затверджені регіональним відділенням.

У зв'язку з тим що висновки суб'єктів неза-

лежної оціночної діяльності були затверджені наказом регіонального відділення від 16 січня 2008 року, а Порядок продажу у 2007 році земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, на той час уже втратив чинність, регіональне відділення було змушене тимчасово зупинити підготовку до продажу зазначених об'єктів. Ці роботи були поновлені відразу після затвердження постановою Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2008 року Порядку продажу у 2008 році державними органами приватизації земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації (далі – Порядок продажу у 2008 році).

Згідно з Порядком продажу у 2008 році були утворені аукціонні комісії, члени яких розробили та подали на затвердження до регіонального відділення умови проведення аукціонів, тексти інформаційних повідомлень, а також визначили терміни проведення аукціонів.

Перший аукціон з продажу був оголошений регіональним відділенням на 18 квітня ц.р. До продажу були запропоновані два об'єкти у складі об'єктів аукціону:

земельна ділянка державної власності загальною площею 0,4943 га з розташованим на ній ОНБ – реконструкцією маслозаводу;

земельна ділянка державної власності загальною площею 0,3039 га з розташованим на ній ОНБ – худобозабійним пунктом з ковбасним цехом та холодильником.

Аукціон відбувся тільки по одному об'єкту – земельній ділянці державної власності з розташованим на ній ОНБ – реконструкцією маслозаводу. Цей ОНБ пропонувався до продажу на аукціоні 11 разів, проте жодного разу аукціони не відбувалися через відсутність заяв від потенційних покупців. Головною причиною відсутності потенційних покупців було те, що об'єкти та інженерні комунікації, які входять до складу реконструкції маслозаводу, розташовані на одній території з діючим підприємством і мають спільну з ним огорожу.

Приватизації об'єкта у складі об'єкта аукціону посприяло те, що об'єкт пропонувався до продажу разом із земельною ділянкою, на якій він розташований.

Об'єкт приватизований юридичною особою

Цей ОНБ *(швейна фабрика «Полум'я»)* пропонується до продажу разом із земельною ділянкою

на умовах добудови протягом трьох років з моменту укладення договору купівлі-продажу та збереження первісного призначення. Також умовами договору купівлі-продажу передбачено створення не менш як 20 робочих місць та заповнення їх протягом року з дати введення об'єкта в експлуатацію. Ціна продажу об'єкта аукціону з урахуванням ПДВ становить 492 192,00 грн., у тому числі вартість земельної ділянки – 55 420,82 грн.

В інтерв'ю переможця торгів місцевому телеканалу наголошувалося, зокрема, на тому, що на базі приватизованого об'єкта планується створити нове потужне підприємство з перероблення молока і виготовлення конкурентоспроможної молочної продукції.

Як зазначалось вище, аукціон з продажу земельної ділянки загальною площею 0,3039 га з розташованим на ній ОНБ – худобозабійним пунктом з ковбасним цехом та холодильником, призначений на 18 квітня ц.р., не відбувся. На повторні аукціони з продажу цього об'єкта, що були оголошені на 23 травня та 11 липня ц.р., заяви від покупців також не надходили.

Це було зумовлено тим, що Олевська міська рада дала дозвіл на виготовлення технічної документації на земельну ділянку площею всього 0,35 га, що дорівнює розміру земельної ділянки під забудовою основного корпусу, по якому були розпочаті будівельно-монтажні роботи. Загальна

площа земельної ділянки під будівництвом за генпланом становить близько 1,0 га.

Регіональне відділення у процесі погодження міською радою розміру земельної ділянки під не завершеним будівництвом худобозабійним пунктом з ковбасним цехом та холодильником намагалося відстояти право на виготовлення технічної документації на земельну ділянку під цим об'єктом у розмірі, наближеному до передбаченого проектно-кошторисною документацією, проте в умовах відсутності чіткого законодавчого визначення прав органів приватизації під час вирішення земельних питань це не мало позитивних результатів.

Після того як не відбувся оголошений втретє аукціон з продажу цього об'єкта, регіональне відділення звернулося до Міністерства України з питань надзвичайних ситуацій та у справах захисту населення від наслідків Чорнобильської катастрофи, до сфери управління якого об'єкт належить, з метою прийняття міністерством іншого управлінського рішення.

До найгостріших питань під час проведення приватизації земельних ділянок державної власності разом з розташованими на них об'єктами приватизації належить питання визначення прав органів приватизації щодо розпорядження земельними ділянками, які дотепер мають декларативний характер.

В умовах відсутності розмежування земель державної та комунальної власності, багаторічної практики, коли органи місцевого самоврядування і районні державні адміністрації одноосібно розпоряджалися землею, поява ще однієї структури, якій також надано право розпорядження земельними ділянками, викликає з їх боку певне несприйняття процесу приватизації земельних ділянок разом з об'єктами приватизації. Водночас права органів приватизації на сьогодні зведені практично до прав землекористувача, а не розпорядника земельними ділянками.

На певних етапах проведення підготовки земельних ділянок до продажу в органів місцевого самоврядування існує багато способів перешкодити цьому процесу. Зокрема, з огляду на ті права, що мають регіональні відділення, місцевим радам ніщо не заважає здійснювати продаж або передання в оренду земельних ділянок, що готуються до приватизації, одночасно з органами приватизації, ігноруючи при цьому вимоги Порядку продажу у 2008 році.

Ще однією проблемою є неготовність до цього процесу Державного комітету з земельних ресурсів та організацій, що мають ліцензії на проведення робіт з землеустрою, але досі не мали досвіду співпраці з органами приватизації і тому важко сприймають роботу за новими правилами.

Аукціон з продажу третього об'єкта аукціону – земельної ділянки державної власності з розташованим на ній ОНБ – швейною фабрикою «Полум'я» був призначений на 23 травня ц.р.

За початкової вартості об'єкта аукціону 1 452 969,60 грн. (з урахуванням ПДВ) остаточна ціна продажу з урахуванням ПДВ становить 2 034 000,00 грн. Умовами продажу об'єкта передбачені добудова протягом 2 років з моменту укладення договору купівлі-продажу, створення не менш як 40 робочих місць та заповнення їх протягом року з дати введення об'єкта в експлуатацію.

Високий ступінь будівельної готовності об'єкта, а також його задовільний технічний стан за умови сумлінного виконання покупцем умов договору купівлі-продажу дає підстави розраховувати на щасливу долю об'єкта.

Покупці, що придбали земельні ділянки разом з розташованими на них не завершеними будівництвом об'єктами, розрахувалися за придбані об'єкти аукціону у визначені договорами купівлі-продажу терміни та одержали в органах земельних ресурсів державні акти на право власності на земельні ділянки. Питання видачі державного акта на право власності на земельну ділянку разом з розташованим на ній об'єктом приватизації потребує визначення стосовно того, яким чином органи приватизації мають бути задіяними у цьому процесі.

Нині роботу з підготовки до продажу об'єктів приватизації груп А, В, Д та Ж разом із земельними ділянками призупинено з таких причин:

відсутнє фінансування витрат на підготовку до продажу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти приватизації;

відсутній чіткий механізм відбору виконавців робіт із землеустрою (потребує роз'яснення те,

яким чином відповідно до пунктів 6 – 8 Порядку продажу у 2008 році державні органи земельних ресурсів забезпечують та організовують проведення робіт із землеустрою та експертної грошової оцінки земельної ділянки). Зокрема, пунктом 8 Порядку продажу у 2008 році визначено, що державний орган земельних ресурсів у тримісячний термін після укладення договору з переможцем організовує проведення робіт, визначених договором. При цьому органи земельних ресурсів не є стороною договору і не можуть нести будь-яку відповідальність, у тому числі і за порушення термінів;

потребує методологічного роз'яснення пункт 13 Порядку продажу у 2008 році, в якому йдеться про те, що стартова ціна земельної ділянки не може бути нижчою від суми, визначеної за результатами її експертної грошової оцінки або оцінки земельної ділянки за цінами, що склалися на земельних аукціонах у відповідному населеному пункті або районі населеного пункту. Водночас у статті 137 Земельного кодексу України зазначено, що стартова ціна визначається на підставі нормативної грошової оцінки;

потребує методологічного роз'яснення питання застосування органами приватизації пункту 12 Порядку продажу у 2008 році щодо складання органом приватизації звіту про вартість об'єкта аукціону, оскільки існуючими методиками оцінки як майна, так і земельних ділянок складання звіту органами приватизації не визначене;

відсутній диференційований підхід до проведення приватизації об'єктів різних груп разом із земельними ділянками.

Упевнені, що започаткований процес проведення приватизації земельних ділянок разом з розташованими на них об'єктами приватизації, який на сьогодні ще потребує законодавчого та нормативного врегулювання, набиратиме обертів у своєму розвитку і стане запорукою успішного виконання завдань, поставлених перед органами приватизації.

Закон

Закон України «Про акціонерні товариства» від 17 вересня 2008 року № 514-VI опублікований у газеті «Урядовий кур'єр» 29 жовтня ц. р.

Закон набирає чинності через шість місяців з дня його опублікування, крім другого речення частини другої статті 20, яке набирає чинності через 2 роки з дня опублікування цього закону.

Необхідність прийняття в Україні закону, який врегулював би існуючі проблеми створення і діяльності вітчизняних акціонерних товариств, зумовлюється кількома важливими чинниками.

По-перше, нині акціонерна форма власності є домінуючою і найпривабливішою з позицій економічної ефективності та інвестування як в Україні, так і у світі.

По-друге, чинний Закон України «Про господарські товариства», який містить лише двадцять шість статей, що безпосередньо стосуються діяльності акціонерних товариств, на думку фахівців, вчених і практиків, вичерпав можливості щодо ефективного врегулювання проблем, які виникають у процесі корпоративного управління товариствами.

По-третє, потрібно кардинально реформувати систему правового регулювання діяльності акціонерних товариств з урахуванням набутого досвіду в цій сфері.

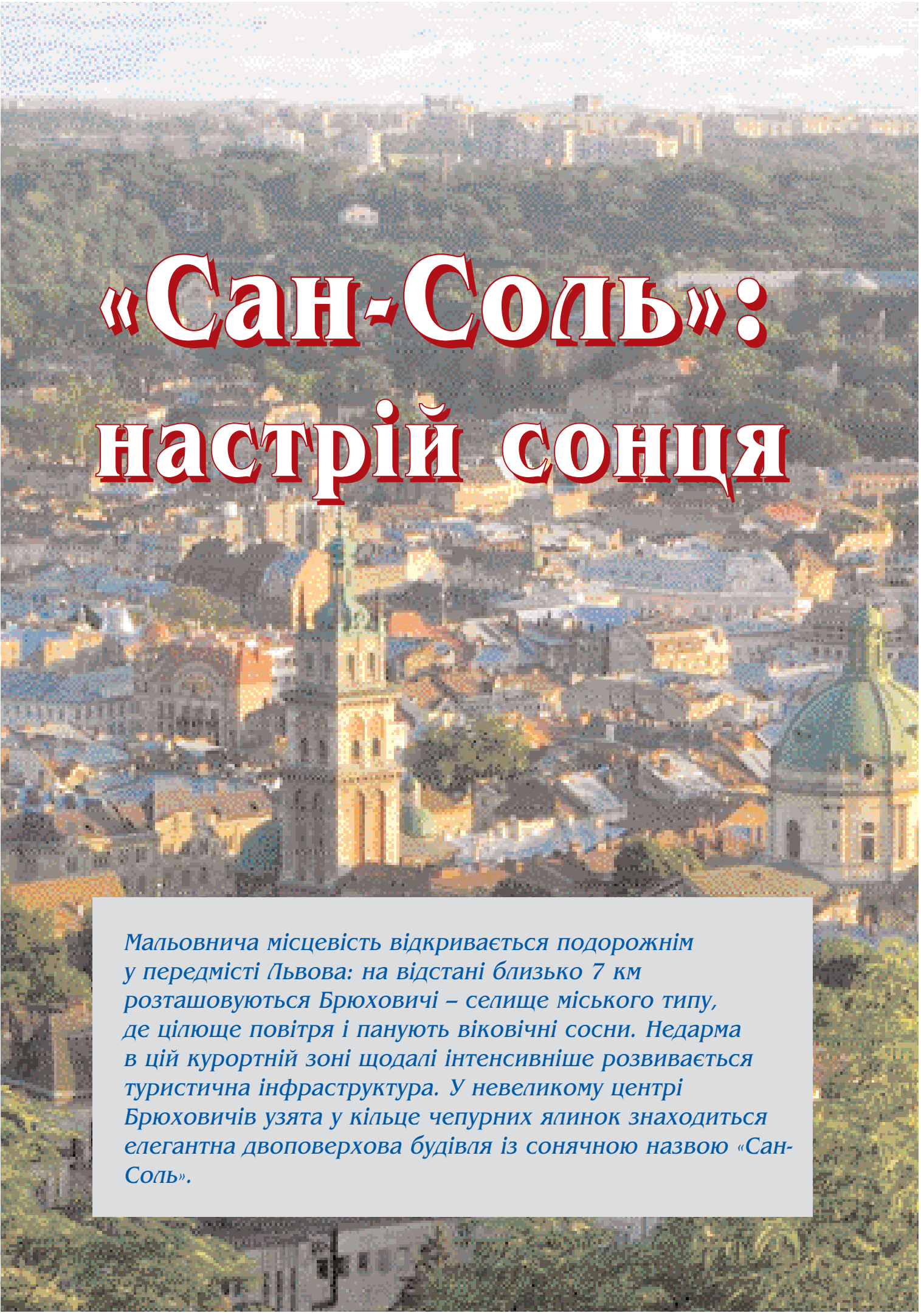
По-четверте, прийняття окремого закону щодо питання діяльності акціонерних товариств безпосередньо випливає з вимог чинного Цивільного кодексу України.

Закон покликаний усунути прогалини законодавства у сфері корпоративного управління, а також вирішити проблеми забезпечення інтересів акціонерних товариств, акціонерів та держави в цілому.

До головних завдань закону належить посилення захисту прав акціонерів. Так, законом передбачена чітка заборона на штучне обмеження права власності акціонера. Як засвідчує досвід, нечітке формулювання цієї норми в Законі України «Про господарські товариства» призвело до численних зловживань і порушень прав та інтересів акціонерів, у тому числі держави.

Цей документ має сприяти залученню інвестицій в економіку України, підвищенню рівня захисту прав акціонерів, насамперед міноритарних, а також запобігти незаконному захопленню підприємств.

Повний текст закону українською й російською мовами буде опубліковано в першому за 2009 рік номері «Державного інформаційного бюлетеня про приватизацію».



«Сан-Соль»: настрій сонця

Мальовнича місцевість відкривається подорожнім у передмісті Львова: на відстані близько 7 км розташовуються Брюховичі – селище міського типу, де цілюще повітря і панують віковічні сосни. Недарма в цій курортній зоні щодалі інтенсивніше розвивається туристична інфраструктура. У невеликому центрі Брюховичів узята у кільце чепурних ялинок знаходиться елегантна двоповерхова будівля із сонячною назвою «Сан-Соль».

Понад п'ять років тому в будівлі загальною площею 92,1 м^2 – об'єкті комунальної власності групи А – розміщувалася перукарня. Регіональним відділенням Фонду державного майна України (ФДМУ) по Львівській області (далі – регіональне відділення) був проведений комерційний конкурс з продажу цього об'єкта і в січні 2003 року згідно з укладеним договором купівлі-продажу власницею об'єкта стала **Соломія Зінонівна Котик**.

У післяприватизаційний період проведені фахівцями регіонального відділення перевірки виконання умов договору купівлі-продажу виявили позитивні результати. Зокрема, здійснено капітальний ремонт приміщень і два роки тому відкрито салон краси «Сан-Соль»: сучасний естетико-оздоровчий комплекс, який, крім перукарських, пропонує широкий спектр косметико-оздоровчих послуг. Розташування салону зручне для відвідувачів: поблизу – дитячий майданчик, кафе-бар, селищна рада.

Будівля складається з двох поверхів: на першому розташовані соляна шахта, кабінет із масажним ліжком «Nuga Best» та вертикальним турбосолярієм; на другому – перукарня, кабінети масажний, косметологічний та психолога.

Оглянувши інтер'єр салону, відразу помічаєш, що господарює в ньому людина, яка любить затишок і охайність.

Соломія Котик є членом Української асоціації лікарів-дерматовенерологів і косметологів. Нещодавно вийшов друком її посібник «Сучасні технології, естетичні процедури, фізіотерапія в дерматології та косметології».

Крім Соломії Зінонівни, лікаря-дерматокосметолога, у салоні працюють дев'ять осіб: адміністратори, масажисти, перукарі, майстри манікюру, а також ортопед-травматолог.

Що пропонує відвідувачам салон краси «Сан-Соль»?

З метою профілактики захворювань бронхолегеневої системи, на гайморит, алергію, а також для релаксуючих сеансів застосовується комплекс процедур у соляній шахті.

Також пропонуються різні види масажу: загальний, профілактичний, медовий, банковий, антицелюлітний, роликовий за допомогою масажного ліжка «Nuga Best» та ін.

До послуг відвідувачів фахові консультації дерматокосметолога: підбирання косметичних

засобів за типами шкіри, лікування вугревої хвороби, профілактичне та лікувальне чищення шкіри обличчя.

Проблеми опорно-рухового апарату і суглобів допоможе вирішити ортопед-травматолог.

У стильно оздобленому приміщенні перукарні майстри своєї справи виконують чоловічі, жіночі, дитячі, вечірні та весільні зачіски, надають інші перукарські послуги.

Бажаючі можуть проконсультуватися з різних питань психології: поведінки, моралі, переживань тощо.

Любителям астрології пропонуються консультації астропсихолога, зокрема складання індивідуальної астрологічної карти.

Отже, Брюховичі можуть похвалитися не лише чарівною красою озер та лісів, а й закладами, що прагнуть зберегти здоров'я і подарувати красу жителям та гостям Львівського краю.

Підготувала ***Уляна ДУДОК***

Відкрите акціонерне товариство

«ТК «Стиль»: кроки зростання

Передприватизаційна історія діяльності більшості підприємств, які пройшли шлях реформування, певною мірою вплинула на їх подальшу долю після роздержавлення. Історія підприємства, про яке йтиметься, своєрідна, як і досвід його перетворень.

Це було одне з останніх підприємств, будівництво якого розпочалося за часів існування СРСР під егідою Державного комітету спорту, що планував налагодити в Чернігові експериментальне виробництво товарів спортивного і туристичного призначення. Чисельність персоналу передбачалася на рівні 450 осіб. Проте будівництво замість запланованого дворічного терміну тривало втричі довше і збіглося з розпадом Союзу.

Експериментальну фабрику спортивного одягу було введено в дію в січні 1995 року у вигляді першого пускового комплексу (47 % проектної потужності) з випуску спортивних курток. Через нестачу коштів загальноінженерним обладнанням фабрику було укомплектовано на 98 %, технологічним – на 34 %. Зокрема, замість 180 швейних машин придбано 75, до того ж російського виробництва. Планова чисельність персоналу комплексу повинна була становити 208 осіб, проте фактично працювало втричі менше.

Унаслідок неукомплектованості обладнанням (а наявне обладнання було фізично і морально застаріле), неефективних управлінських дій, а також глибокої економічної кризи в тогочасній Україні на кінець 2002 року підприємство практично простоювало, 90 % виробничих потужностей було законсервовано. Працювала лише дослідна дільниця, періодично виконуючи невеликі замовлення, які не давали жодного шансу на прибуткову діяльність і розвиток.

За період з 2000 до 2002 року річний чистий дохід від реалізації продукції не перевищував 60 тис. грн. Натомість збитки щорічно зростали і за підсумками 2002 року становили 1 515,2 тис. грн. На підприємстві залишилося 14 працівників. Оскільки більша частина виробничих площ не використовувалася, а поточний та капітальний ремонт приміщень через брак коштів не здійснювався, будівля фабрики поступово руйнувалася.

З огляду на складну ситуацію, що склалася, на загальних зборах трудового колективу фабрики в листопаді 2002 року було розглянуто два можливих шляхи її подальшого розвитку: створити власне господарське товариство на базі орендованого цілісного майнового комплексу (ЦМК) фабрики або пристати на пропозицію приватного підприємства (ПП) «Текстильний комбінат «Стиль» (далі – ТК «Стиль») взяти ЦМК фабрики в оренду.

Зважаючи на високу вартість державного майна – 4,6 млн грн., неукомплектованість технологічним обладнанням та відсутність власних коштів, трудовий колектив вирішив передати майно фабрики в оренду ПП «ТК «Стиль» за умов працевлаштування персоналу фабрики та завантаження діючих потужностей.

Ураховуючи важкий фінансовий стан підприємства, рішення трудового колективу, а також згоду Державного комітету України з питань фізичної культури і спорту на передання ЦМК фабрики в оренду ПП «ТК «Стиль», 10 січня 2003 року Регіональне відділення Фонду державного майна України (ФДМУ) по Чернігівській області (далі – регіональне відділення) уклало договір оренди, де, зокрема, передбачались визначені трудовим колективом умови соціально-економічного розвитку підприємства.

Регіональне відділення наполегливо співпрацювало з органами місцевої влади, прагнучи зберегти нещодавно збудоване підприємство від руйнації і дати шанс на повноцінну виробничу діяльність.

Першочерговою проблемою орендаря стали ремонт і оснащення приміщень. За три наступні роки на ці цілі було витрачено близько 4,5 млн грн. Здійснено

капітальний ремонт покрівлі та виробничих приміщень, встановлено нові технологічні лінії з пошиття верхнього жіночого одягу. Упродовж першого року роботи створено 170 робочих місць.

Як і більшість українських швейників, з метою вирішення питання повного завантаження виробничих потужностей підприємство змушено було надавати послуги з переробки давальницької сировини. Було налагоджено співпрацю з французькою фірмою «Лєнер-Кордьє» (річний обсяг випуску – 75 – 85 тис. виробів: пальта, напівпальта, плащі, жакети) та голландською фірмою «Байкема Фешн» (річний обсяг випуску – 5 – 10 тис. виробів: спідниці, жакети).

Співпраця з ними триває й нині, оскільки чернігівські швейники зарекомендували себе надійними діловими партнерами. Протягом п'яти років освоєно випуск близько двох тисяч моделей верхнього жіночого одягу, а місячні обсяги виробництва збільшилися з 20 до 350 тис. грн.

За період оренди загальна вартість активів підприємства збільшилася більш як удвічі. За підсумками 2005 року вона становила 8,1 млн грн. Найбільшу питому вагу (97 %) становлять необоротні активи.

Проте у зв'язку з тим, що підприємство працювало переважно на давальницькій сировині, оборотних активів не вистачало для погашення поточних зобов'язань, своєчасних та повних розрахунків за вимогою кредиторів. Отже, незважаючи на вжиті керівництвом підприємства заходи, фінансовий стан фабрики був незадовільним. Більшість показників не відповідали нормативним, а діяльність підприємства через значні операційні та інші витрати була збитковою. Зокрема, за підсумками 2005 року збитки становили 96 тис. грн.

Необхідно було прийняти управлінські рішення, які б дали змогу перейти на вищий за якістю рівень розвитку – здійснювати прибуткову діяльність. На той час оренда державного майна себе вичерпала.

Як неодноразово засвідчувала практика роботи регіонального відділення, успіх підприємств залежить від багатьох чинників, у тому числі від злагоджених дій органу приватизації, державної влади в центрі та на місцях, інвесторів та органів управління підприємств. Позитивний досвід такого співробітництва висвітлювався в Державному інформаційному бюлетені про приватизацію № 9 за 2005 рік («Колектив і держава об'єднують зусилля») та № 10 за 2007 рік («Держава та інвестор: спільні зусилля дають результат»).

Заінтересованість у створенні сприятливих умов для подальшого розвитку підприємства, зокрема, виявили:

ФДМУ, що відобразилось у висновках фінансового аналізу орендованого підприємства;

Чернігівська міська рада, яка предметно допомагала в пошуку ефективного інвестора та забезпеченні умов для здійснення необхідних перетворень;

регіональне відділення, яке проаналізувало можливі шляхи подальшого функціонування підприємства та провело спільно з інвестором роботу зі створення відкритого акціонерного товариства (ВАТ).

Окремо необхідно зазначити, що перед регіональним відділенням уперше постало таке складне завдання – створити ВАТ на базі державного майна, орендованого приватним підприємством, яке виконало роботи з поліпшення ЦМК і вклало значні кошти в його переоснащення та реконструкцію.

На ваги ставилися два питання: з одного боку, отримання гарантованих надходжень до Державного бюджету України у вигляді орендної плати, з іншого – надії на створення ефективного, з перспективою розвитку підприємства, яке буде стабільним платником податків, забезпечить збільшення робочих місць у регіоні та необхідні соціальні гарантії для працюючих.

Практичні переваги другого варіанта стали визначальними у прийнятті рішення про створення ВАТ, що було зафіксовано установчими зборами засновників

30 червня 2006 року. Створення господарського товариства дало можливість регіональному відділенню безпосередньо брати участь в управлінні корпоративними правами держави у статутному фонді ВАТ.

До першочергових завдань регіонального відділення належали формування органів управління ВАТ, подолання збиткової діяльності та вихід на прибутковий рівень, поповнення Державного бюджету України за рахунок збільшення бази оподаткування та сплата господарським товариством дивідендів державі, недопущення появи заборгованості з виплати заробітної плати та сприяння у здійсненні соціальних виплат працівникам підприємства.

Своєчасним дійовим механізмом забезпечення окреслених завдань став Закон України «Про управління об'єктами державної власності». Чітко дотримуючись його вимог, регіональне відділення домоглося вирішення низки важливих питань: за рішеннями загальних зборів акціонерів до складу наглядової ради та ревізійної комісії включено представників регіонального відділення; внесено рекомендовані ФДМУ з метою посилення контролю держави за ВАТ зміни та доповнення до статуту товариства; згідно з типовими положеннями, запропонованими ФДМУ та ДКЦПФР, ухвалено в новій редакції положення про наглядову раду, ревізійну комісію, правління та посадових осіб ВАТ; прийнято положення «Про порядок розгляду питань щодо розпорядження та використання майна ВАТ «ТК «Стиль» відповідно до Примірного положення, затвердженого наказом ФДМУ від 20.02.07 № 299.

Запровадження Закону України «Про управління об'єктами державної власності» надало регіональному відділенню можливість домогтися сплати за підсумками 2006 – 2007 фінансових років дивідендів на державну частку у статутному фонді ВАТ.

На вимогу відповідального представника держави щоквартально проводяться засідання наглядової ради з питань виконання заходів щодо поліпшення фінансового стану ВАТ, аналізується виконання правлінням рішень попередніх засідань наглядової ради.

З ініціативи голови ревізійної комісії щоквартально перевіряється фінансово-господарська діяльність товариства. За потреби представник держави самостійно здійснює вибіркові перевірки окремих питань фінансової діяльності (аналіз планування собівартості та калькуляцій витрат на виготовлення продукції, вплив інфляції на ціноутворення та фінансові результати, підвищення цін на енергоносії, комунальні послуги, матеріали, заробітну плату та ін.) і надає за результатами аналізу відповідні рекомендації правлінню ВАТ. Результати перевірок розглядаються на засіданнях наглядової ради, загальних зборах акціонерів. За підсумками цих обговорень правління отримує конкретні доручення щодо усунення виявлених недоліків.

Найважливіші питання фінансово-господарської діяльності ВАТ щоквартально розглядаються на засіданнях комісії регіонального відділення з проведення фінансово-економічного аналізу господарської діяльності ВАТ, які перебувають в управлінні регіонального відділення.

Також зауважимо, що працівники регіонального відділення і представник держави поєднують вимогливість до правління ВАТ із конструктивною співпрацею з власником контрольного пакета акцій та органом управління товариства.

У результаті проведеної роботи, незважаючи на об'єктивні чинники, пов'язані зі збільшенням матеріальних витрат (високий рівень інфляції, коливання курсу валют, збільшення витрат на оплату праці та енергоносіїв, а також підвищення тарифів на комунальні послуги), ВАТ «ТК «Стиль» постійно нарощує обсяги виробництва, знижує собівартість реалізованої продукції та зменшує інші витрати, не пов'язані з виробництвом.

За підсумками 2007 фінансового року обсяги реалізації продукції ВАТ досягли 3 360,4 тис. грн., що свідчить про їх приріст порівняно з попереднім роком на 14 %. Отже, за два роки після створення діяльність підприємства перестала бути збитковою, хоча чистий прибуток становив 2,5 тис. грн.

Позитивна динаміка спостерігається не лише щодо фінансових показників. Відрадно, що підприємство, враховуючи в тому числі думку представника держави, намагається поступово відходити від роботи за давальницькою схемою. Так, у 2007 році 15 % виготовленої продукції ВАТ реалізувало українським споживачам. Цей показник планується збільшувати. З огляду на високу конкуренцію на вітчизняному ринку для стимулювання продажу ВАТ встановлює доступні ціни, здійснює поставку продукції замовникам до початку сезону, забезпечуючи високу якість і стильність одягу.

За підсумками першого півріччя 2008 року товариство отримало чистого доходу від реалізації продукції на суму 1 839,5 тис. грн., що становить 49,4 % річного плану. Чистий прибуток становить 55 тис. грн. (за планом – 51 тис. грн.). Позитивна тенденція щодо виконання фінансового плану зберегласъ і в липні – серпні. Середньомісячна заробітна плата досягла 1 152 грн.

Як відомо, низький рівень заробітної плати, а відтак і забезпечення кваліфікованими кадрами – одна з найгостріших проблем швейної галузі України. У ВАТ «ТК «Стиль» цьому питанню приділяється особлива увага. Так, якщо у 2006 році чисельність персоналу підприємства становила 170 осіб, у 2007 році – трохи більше 200 осіб, то до кінця 2008 року запланована чисельність персоналу – щонайменше 220 осіб.

Звернувшись до практики підготовки і закріплення робочих кадрів, яка існувала раніше, керівництво підприємства уклало договір з Чернігівським вищим училищем побутового обслуговування, згідно з яким передбачається проходження у ВАТ «ТК «Стиль» виробничої практики учнями цього навчального закладу, а також інші взаємовигідні заходи співробітництва. У результаті кількість випускників училища, які залишилися працювати на підприємстві, вже цього року помітно збільшилась. На цей момент створено 70 робочих місць, на яких учні мають змогу набиратися професійного досвіду. Керівництво товариства розглядає можливість направляти кращих учнів на подальше навчання.

Спільно з профспілковим комітетом керівництво ВАТ забезпечує бажаючих працівників та їх дітей пільговими путівками для оздоровлення, надає допомогу батькам при підготовці дітей до школи (за рахунок підприємства закуповуються ранці та основне шкільне приладдя). За потреби надаються інші види матеріальної допомоги.

З метою доставки працівників до підприємства за підтримки міської влади забезпечено функціонування автобусного маршруту.

Нині завдяки приватним інвестиціям ВАТ на 70 % оснащене новітнім високопродуктивним технологічним обладнанням, у тому числі лінією швейних машин німецької фірми «Durkopp», технікою інших відомих світових виробників. Роботи з переоснащення виробництва планується продовжувати.

І міська влада, і регіональне відділення, у свою чергу, намагаються в міру можливостей підтримати поступальні кроки молодого підприємства, що має великий потенціал.

Зокрема, поштовхом для подальшого розвитку виробництва може стати продаж на фондовій біржі державного пакета акцій (49,194 % статутного фонду). Відтак регіональне відділення спільно з керівництвом ВАТ очікує на пропозиції потенційних інвесторів.

Підготував ***Микола ВЕРБОВСЬКИЙ***

УДК 330.526.34:338.24

Олена СОРОКІНА

Питання ефективного управління об'єктами державної власності порушувалися давно, проте ніколи не стояли так гостро, як сьогодні. Це пов'язано з тим, що в Україні державний сектор економіки і досі становить значну частку, незважаючи на закріплення в основних програмних документах Уряду завдань щодо його оптимального скорочення, а також активні приватизаційні процеси.

Відповідно до вимог Положення про управління державним майном, яке не увійшло до статутних фондів господарських товариств у процесі приватизації, але перебуває на їх балансі, затвердженого спільним наказом ФДМУ та Міністерства економіки України від 19.05.99 № 908/68, управління державним майном, яке у процесі приватизації не увійшло до статутних фондів господарських товариств, але перебуває на їх балансі, полягає у виборі та забезпеченні державними органами приватизації способу та умов подальшого використання державного майна в межах чинного законодавства.

До найважливіших напрямів роботи Регіонального відділення ФДМУ по Луганській області (далі – регіональне відділення) з питань управління об'єктами державної власності належить передавання об'єктів державного житлового фонду в комунальну власність.

Передання об'єктів житлового фонду в комунальну власність

Згідно зі ст. 5 Житлового кодексу Української РСР від 30.06.83 № 5464-X державний житловий фонд перебуває у віданні місцевих рад народних депутатів (житловий фонд місцевих рад) та міністерств, державних комітетів і відомств (відомчий житловий фонд). Відповідно до Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік будинки відомчого житлового фонду в містах і селищах міського типу підлягають поступовому переданню до відання місцевих рад народних депутатів у порядку і в строки, що визначаються Радою Міністрів СРСР і Радою Міністрів Української РСР.

Закон України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» (далі – Закон) від 03.03.98 № 147/98-ВР визначає основні засади передання об'єктів права державної власності в комунальну власність територіальних громад сіл, селищ, міст або у спільну власність територіальних громад сіл, селищ, міст. Відповідно до Закону передання об'єктів з державної в комунальну власність територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах здійснюється за наявності згоди відпо-

© О. В. Сорокіна, 2008
Стаття надійшла до редакції 18.09.08

СОРОКІНА Олена Вікторівна, начальник відділу по управлінню державним майном РВ ФДМУ по Луганській області

відних сільських, селищних, міських, районних у містах рад, якщо інше не передбачено законом, а у спільну власність територіальних громад сіл, селищ, міст – за наявності згоди районних або обласних рад. Передання об'єктів здійснюється безоплатно та оформляється відповідним актом приймання-передавання.

За даними Реєстру державного майна по Луганській області (далі – Реєстр), під час приватизації до статутних фондів господарських товариств, розташованих на території області, не увійшов 3 231 об'єкт державного житлового фонду, в тому числі 58 гуртожитків.

Станом на 01.09.08 до сфери управління регіонального відділення належать 949 об'єктів державного житлового фонду, в тому числі 5 гуртожитків (36,5 % загальної кількості об'єктів нереалізованого державного майна), які перебувають на балансі 84 господарських товариств. З них 363 – малоквартирні будинки, які підлягають приватизації мешканцями відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду».

З метою збереження державного майна та недопущення його руйнування, звільнення балансоутримувачів від додаткових витрат на утримання об'єктів державної власності та забезпечення прав громадян на житло регіональне відділення тісно співпрацює з міськими, селищними, сільськими радами та балансоутримувачами державного майна з питань прискорення передання багатоквартирних житлових будинків і гуртожитків у комунальну власність відповідних територіальних громад.

Особливу увагу регіональне відділення приділяє питанню забезпечення передання в комунальну власність об'єктів житлового фонду господарських товариств, які в судовому порядку визнані банкрутами або стосовно яких порушено справу про банкрутство.

На законодавчому рівні потрібно зобов'язати органи місцевого самоврядування приймати у власність державне майно, яке перебуває на балансах неплатоспроможних підприємств та підприємств-банкрутів, у найкоротші терміни без додаткових умов та пайової участі підприємств, а також визначити їх відповідальність за затягування процесу приймання цього майна.

Відповідно до ст. 26 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» від 30.06.99 № 784-XIV передання в комунальну власність державного житлового фонду, в тому числі гуртожитків, у разі банкрутства господарських товариств здійснюється без додаткових умов. Однак, як свідчить практика, органи місцевого самоврядування вимоги зазначеної статті в більшості випадків ігнорують.

Нині 32 господарських товариства області, на балансі яких обліковується 368 об'єктів державного житлового фонду (38,8 % загальної кількості об'єктів житлового фонду, які перебувають на балансах господарських товариств), проходять стадію банкрутства або вже ліквідовані.

Крім того, незважаючи на вимоги ст. 26 вищезазначеного закону, мають місце непоодинокі випадки, коли ліквідаційну процедуру завершено, проте органи місцевого самоврядування відмовляються прийняти в комунальну власність державне майно, яке перебувало на балансі ліквідованого підприємства. Унаслідок цього державне майно залишається без балансоутримувача, а відповідальності за його утримання, збереження та цільове використання ніхто не несе.

У таких випадках регіональне відділення змушене звертатися до господарського суду Луганської області з метою впливу в межах повноважень, визначених законодавством, на ліквідаторів та органи місцевого самоврядування щодо термінового здійснення ними заходів з приймання-передання об'єктів державної власності, які не увійшли до статутних фондів господарських товариств.

Для прискорення передання державного житлового фонду, який перебуває на балансах підприємств-банкрутів, у комунальну власність необхідно врегулювати це питання на законодавчому рівні. Зокрема, потрібно зобов'язати органи місцевого самоврядування приймати у власність державне майно, яке перебуває на балансах неплатоспроможних підприємств та підприємств-банкрутів, у найкоротші терміни без додаткових умов та пайової участі підприємств, а також визначити їх відповідальність за затягування процесу приймання цього майна.

Необхідно наголосити, що органи місцевого самоврядування надають згоду на прийняття в комунальну власність не всіх об'єктів державного житлового фонду, які перебувають на балансах господарських товариств, а лише тих, що не потребують витрат на здійснення ремонту тощо, пояснюючи відмову відсутністю бюджетних коштів на утримання майна, спеціалізованих експлуата-

ційних служб, технічної документації на об'єкти, які підлягають переданню.

Слід зазначити, що чинним законодавством України районним та місцевим радам делеговані повноваження щодо здійснення контролю за станом використання та збереження житлового фонду, належною експлуатацією та організацією обслуговування населення підприємствами житлово-комунального господарства.

З огляду на це місцеві ради мають нести солідарну відповідальність за стан житлового фонду, який залишився на балансах господарських товариств, і не посилатися на його незадовільний технічний стан як на першопричину відмови прийняти або зволікання з прийняттям у комунальну власність.

Крім того, у проекти місцевих бюджетів органи місцевого самоврядування обов'язково повинні включати до складу видатків кошти на утримання прийнятих у комунальну власність об'єктів житлового фонду, а в разі необхідності звертатися по фінансову допомогу до обласної та районних рад.

Неконструктивна позиція органів місцевого самоврядування щодо прийняття об'єктів державного житлового фонду в комунальну власність призводить до руйнування та розкрадання державного майна, посилення соціального напруження в регіоні.

Представники регіонального відділення постійно здійснюють перевірки стану утримання, збереження та ефективного використання державного майна, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств у процесі приватизації. Результати перевірок показали, що 63 житлових будинки зруйновані та не підлягають відновленню.

Відповідно до ст. 7 Житлового кодексу Української РСР не придатні для проживання жилі будинки і приміщення переобладнуються для використання в інших цілях або зносяться за рішенням виконавчого комітету обласної, міської ради народних депутатів.

Згідно з роз'ясненнями Луганської облдержадміністрації для розгляду питань щодо подальшого виключення житлових будинків із житлового фонду органи місцевого самоврядування повинні надавати облдержадміністрації пропозиції у вигляді актів обстеження житлових будинків та рішення сесій щодо їх подальшого утримання.

Регіональне відділення тісно співпрацює з органами місцевого самоврядування з питань обстеження та виведення не придатних для проживання житлових будинків з житлового фонду. Так, протягом 2007 – 2008 років 24 житлових будинки було знято з балансів господарських товариств через їх виключення з житлового фонду з подальшим знесенням.

Зараз із 29 гуртожитків, які належать до сфери управління регіонального відділення, 14 – передані в комунальну власність відповідних територіальних громад, 3 – виведені з житлового фонду та приватизовані, 6 – виведені з житлового фонду з подальшим знесенням відповідно до ст. 7 Житлового кодексу України за рішенням Луганської облдержадміністрації, один гуртожиток проданий державною виконавчою службою.

Передання гуртожитків у комунальну власність ускладнюється тим, що два гуртожитки перебували на балансі вже ліквідованих господарських товариств, а саме: ВАТ «Кар'єр» (Перевальський район) та птахорадгосп «Кришталевий» (Антрацитівський район).

З метою прискорення передання об'єктів державного житлового фонду, в тому числі гуртожитків, та забезпечення житлових прав та інтересів громадян України відповідно до наказу ФДМУ від 28.03.07 № 54-р утворено колегію регіонального відділення за участю представників облдержадміністрації, обласної ради, правоохоронних органів. На засідання колегії, у ході яких постійно розглядаються проблемні питання передання державного житлового фонду, який не увійшов у процесі приватизації до статутних фондів господарських товариств, але залишився на їх балансі, в комунальну власність відповідних територіальних громад, обов'язково запрошуються голови органів місцевого самоврядування, на території яких розташовані житлові будинки.

У результаті цієї роботи у вересні 2008 року в комунальну власність відповідних територіальних громад області було передано 63 житлових будинки.

Підбиваючи підсумки, треба зазначити, що питання передання в комунальну власність об'єктів державного житлового фонду залишається одним із найскладніших напрямів роботи регіонального відділення.

Проте прискорити завершення процесу приймання-передання державного майна в комунальну власність та зняти соціальну напругу навколо вищезазначених об'єктів має врегулювання проблемних питань на законодавчому рівні.

Черкаська область

Незавершене будівництво будинку культури – Шевченківський культурний центр на 700 місць

Об'єкт розташований в центрі м. Канева на земельній ділянці площею 1,7 га. Будівництво будинку культури розпочато в 1988 р., припинено у 2006 р.

Об'єкт – чотириповерхова будівля загальною площею 5 987 м^2 і будівельним об'ємом – 36 307 м^3.

Кошторисна вартість об'єкта в цінах кінця 2006 р. становить 85,5 млн грн.

По об'єкту фактично виконано:

покрівля, внутрішні перегородки;

штукатурні роботи;

встановлені вікна, вітражі, зовнішні двері;

підключено до зовнішніх мереж опалення;

встановлено обладнання і трубні розведення по вентиляції та кондиціонуванню повітря;

за тимчасовою схемою підведено мережі електро- і водопостачання.

Ступінь будівельної готовності об'єкта становить 40 %.

Отримати додаткову інформацію про об'єкт можна у відділі комунального майна м. Канева за адресою:

м. Канів, бульв. Шевченка, 185.

☎ (04736) 3-29-84, 3-55-24

Дніпропетровська область

Частина нежилої будівлі (магазин № 42) – нежиле приміщення № 4 загальною площею 1 539,5 м²

Місцезнаходження об'єкта: м. Кривий Ріг, просп. Перемоги, 28, пр. № 4.

Балансоутримувач: ВАТ «Інгулецький гірничо-збагачувальний комбінат».

Код за ЄДРПОУ: 00190905.

До складу об'єкта входять: частина нежилої триповерхової будівлі (магазин № 42) – нежиле приміщення № 4 загальною площею 1 539,5 м² (підвал загальною площею 487,9 м²; сходові клітки першого поверху площею 15,7 та 31,8 м²; другий поверх загальною площею 491 м²; третій поверх загальною площею 513,1 м²).

Спосіб приватизації – продаж на аукціоні.

Зараз об'єкт не використовується.

У подальшому може бути використаний як торгово-офісне або складське приміщення.

Об'єкт малої приватизації – державне майно розброньованої колони

ЗИЛ-157к 50-86 ДНО

ЗИЛ-157к 50-85 ДНО

Агрегат зварювальний АСБ-300-7 на одновісному причепі ИАПЗ-738

Місцезнаходження об'єкта: 51931, м. Дніпродзержинськ, вул. Широка, 49.

Балансоутримувач: ВАТ «Дніпродзержинське АТП-11232».

Код за ЄДРПОУ: 05465695.

До складу об'єкта входять:

автомобіль ЗИЛ-157к (№ 50-85 ДНО) є ремонтно-слюсарною майстернею, рік випуску – 1968, до складу входять: токарний верстат, верстаки для слюсарного інструменту, ящики для слюсарного інструменту (розукомплектовані), кілки заземлення апаратних, силовий щиток, випрямляч;

автомобіль ЗИЛ-157 (№ 50-86 ДНО) є ремонтно-механічною майстернею, рік випуску – 1968, до складу входять: штатив кріплення, брезент, кілки для кріплення наметів, мотузка для кріплення наметів (2,5 м), стіл розкладний, випрямляч БЦА на 10 ампер, стелажі для зберігання інструменту (без інструменту), ящик для документації, ящик для зберігання кілків, стріла крана, намети, кілки заземлення апаратних, стріла підйому агрегатів, підпірка для кріплення наметів, зварювальний апарат САК;

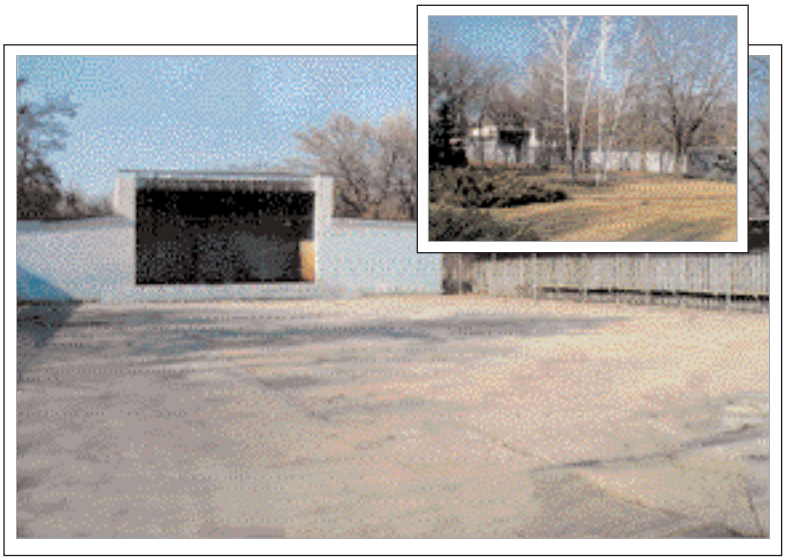
спеціальний вантажний автомобіль ЗИЛ-157к із тентом (№ 50-87 ДНО), рік випуску – 1968, до складу входять: ящики для інвентарю, ящики для ковальського інвентарю, пересувна електростанція, силовий кабель, ящики для інструменту (без інвентарю), водяна помпа для миття машин, солідолонагнітач, розкладні столи;

приладдя та майно: 33 найменування;

індивідуальний ремкомплект для автобусів: 12 найменувань.

Спосіб приватизації – продаж на аукціоні.

Об'єкт соціальної сфери – танцювальний майданчик, що перебуває на балансі ВАТ «Інгулецький гірничо-збагачувальний комбінат»



Об'єкт розташований в парковій зоні Інгулецького району м. Кривого Рогу. Неподалік від танцювального майданчика розташовані житлові будинки, Палац культури ВАТ «Інгулецький ГЗК», школа. Поблизу є ставки.

Місцезнаходження об'єкта: м. Кривий Ріг, вул. Каткова, 4б.

Балансоутримувач: ВАТ «Інгулецький гірничо-збагачувальний комбінат».

Код за ЄДРПОУ: 00190905.

До складу об'єкта входять: майданчик загальною площею 144,3 м^2; будівля каси, навіс, огорожа, замощення.

Зараз об'єкт не використовується.

Спосіб приватизації – продаж на аукціоні.

Умови продажу: збереження первісного призначення.

Додаткову інформацію про об'єкти, що розташовані в Дніпропетровській області і пропонуються до продажу, можна отримати в Регіональному відділенні Фонду державного майна України по Дніпропетровській області за адресою:

49000, м. Дніпропетровськ,
вул. Комсомольська, 58.
☎ (056) 742-89-48, 742-85-19

ПЕРЕЛІК
юридичних осіб, які уклали (або переуклали) у вересні 2008 року договір з Фондом державного майна України про продаж майна, що перебуває в державній власності

Код за ЄДРПОУ	Номер договору	Дата укладення (переукладення) договору	Повна назва юридичної особи	Фактичне місцезнаходження юридичної особи	Керівник
			Луганська область		
21838322	376	01.09.08	ТОВ Агентство по нерухомості «ДІСКОНТ»	93400, м. Сєвєродонецьк, пр. Гвардійський, 48, тел. (06452) 5-30-30, 2-59-68, 2-34-29	Барановський Сергій Іванович
32196319	413	23.09.08	Приватне спеціалізоване підприємство «Центр нерухомості»	92900, м. Кремінна, просп. Леніна, 13, тел. (06454) 2-11-35	Лазебник Анатолій Борисович
			Херсонська область		
24120654	377	01.09.08	ТОВ Універсальна товарна біржа «Лиман»	73000, м. Херсон, вул. К. Маркса, 84/10, тел. (0552) 42-34-37	Голубова Вікторія Володимирівна
			Полтавська область		
32544797	397	11.09.08	Міжрегіональна товарна біржа	36022, м. Полтава, вул. Леніна, 82, тел. (05322) 2-08-05	Ремига Світлана Володимирівна
			Сумська область		
23820266	396	11.09.08	Сумська товарна біржа «Суми-агропромбіржа»	40030, м. Суми, вул. Першотравнева, 29, тел. (0542) 21-03-74, 78-85-23, 78-81-48	Луговий Владислав Віталійович
			м. Київ		
2030198	403	18.09.08	Товарна біржа «Київська універсальна біржа»	01103, м. Київ, Залізничне шосе, 57, тел. (044) 285-11-29, 285-33-38	Лапушен Костянтин Анатолійович
			Одеська область		
34873008	411	23.09.08	Комунальне підприємство «Облспецземсервіс»	65107, м. Одеса, вул. Канатна, 83, тел. (048) 780-03-27, 780-04-21	Кузішен Дмитро Петрович
			Миколаївська область		
30333858	412	23.09.08	Універсальна біржа «Південь»	54001, м. Миколаїв, вул. Садова, 3в, тел. (0512) 36-82-76, 46-45-61, 76-67-29	Караман Ігор Іванович
			Вінницька область		
33448992	419	25.09.08	Перша українська міжрегіональна товарна біржа	21050, м. Вінниця, вул. Козицького, 46, к. 9, тел. (0432) 67-11-57, 67-13-99	Думанська Олена Олександрівна

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків

Цей Закон регулює правові, майнові, економічні, соціальні, організаційні питання щодо забезпечення реалізації конституційного права на житло громадян, які тривалий час на законних підставах проживають у гуртожитках, призначених для проживання одиноких громадян або для проживання сімей.

РОЗДІЛ І. Загальні положення

Стаття 1. **Сфера застосування Закону**

Сфера дії цього Закону поширюється на громадян, які на законних підставах тривалий час (не менше п'яти років) зареєстровані та фактично проживають у гуртожитках, призначених для проживання одиноких громадян або для проживання сімей, та не мають іншого власного житла.

Цей Закон не поширюється на громадян, які проживають у гуртожитках, призначених для тимчасового проживання у зв'язку з навчанням, перенавчанням чи підвищенням кваліфікації у навчальних закладах та у зв'язку з роботою (службою) за контрактом; осіб, які мешкають у гуртожитку без законних підстав (без офіційної реєстрації місця проживання); громадян, які проживають у спеціальних гуртожитках, призначених для тимчасового проживання осіб, які відбували покарання у виді обмеження волі або позбавлення волі і потребують поліпшення житлових умов, або жила площа яких тимчасово заселена, або повернути колишнє жиле приміщення яким немає можливості; на військовослужбовців, працівників Збройних Сил України та Міністерства внутрішніх справ України, які проживають у гуртожитках; а також на осіб, які потребують медичної допомоги у зв'язку із захворюванням на туберкульоз; на осіб, які проживають у гуртожитках, що мають статус соціальних на момент набрання чинності цим Законом.

Сфера дії цього Закону поширюється на гуртожитки, які є об'єктами права державної чи комунальної власності, та гуртожитки, які перебувають у повному господарському віданні чи в оперативному управлінні підприємств, установ, організацій з управління житловим фондом незалежно від форми власності, крім гуртожитків, що знаходяться на балансі військових частин, закладів, установ та організацій Збройних Сил України та Міністерства внутрішніх справ України.

Цей Закон не поширюється на гуртожитки, що на законних підставах знаходяться у приватній власності, у тому числі ті, що передані територіальним громадам у постійне чи тимчасове користування.

Цим Законом також встановлено особливості використання земельних ділянок, необхідних для утримання та експлуатації зазначеної категорії гуртожитків.

Стаття 2. **Напрями забезпечення реалізації права на житло мешканців гуртожитків**

Громадяни, на яких поширюється дія цього Закону, можуть реалізувати конституційне право на житло або шляхом приватизації житла у гуртожитку (у випадках, передбачених цим Законом), або шляхом отримання соціального житла (відповідно до цього Закону та Закону України «Про житловий фонд соціального призначення»), або шляхом самостійного (на власний розсуд, за власні чи залучені кошти) вирішення свого (своєї сім'ї) житлового питання (відповідно до цивільного законодавства України).

Стаття 3. **Забезпечення реалізації права на житло мешканців гуртожитків**

1. Забезпечення реалізації конституційного права на житло мешканців гуртожитків, на яких поширюється дія цього Закону, здійснюється з дотриманням таких підходів:

1) всі гуртожитки, на які поширюється дія цього Закону, підлягають передачі у власність територіальних громад у визначений цим Законом строк;

2) передача гуртожитків у власність територіальних громад відповідно до цього Закону

має бути здійснена протягом трьох років з дня його прийняття;

3) передача гуртожитків згідно із цим Законом у власність територіальних громад здійснюється відповідно до порядку, передбаченого Законом України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» та прийнятих відповідно до нього підзаконних актів, з урахуванням особливостей цього Закону;

4) гуртожитки, які не є об'єктами права державної власності та на законних підставах включені до статутних фондів підприємств, утворених у процесі приватизації чи корпоратизації, можуть передаватися у власність територіальних громад на договірній основі згідно з чинним законодавством виходячи з юридичних повноважень та фінансових можливостей органів місцевого самоврядування;

5) рішення про передачу гуртожитків, на які поширюється дія цього Закону, у власність територіальних громад приймає орган, уповноважений управляти державним майном, інший орган, якому передано в користування державне майно, або суд;

6) держава виділяє місцевим бюджетам кошти на заходи, пов'язані з прийняттям у комунальну власність гуртожитків (їх цілісних майнових комплексів), а саме: на виготовлення необхідної технічної документації, проведення капітального ремонту тощо, за заявками місцевих рад, в обсягах та порядку, які визначаються законом про Державний бюджет України на відповідний фінансовий рік;

7) одночасно з приватизацією жилих приміщень у гуртожитках, на які поширюється дія цього Закону, приватизується і відповідна частина допоміжних приміщень у таких гуртожитках.

Не можуть бути приватизовані у гуртожитках приміщення загального користування, а також вбудовані, прибудовані та надбудовані приміщення, що використовуються для експлуатації таких гуртожитків;

8) земельні ділянки, необхідні для утримання та експлуатації гуртожитків, на які поширюється дія цього Закону, не підлягають приватизації чи продажу у зв'язку з приватизацією жилих і допоміжних приміщень у них, а залишаються у власності відповідної територіальної громади (або передаються їй у власність) згідно з чинним законодавством;

9) утримання приватизованих жилих приміщень у гуртожитках, гуртожитків та прибудинкових територій незалежно від форм власності, на які поширюється дія цього Закону, здійснюється за рахунок коштів їх власників згідно з Правилами користування приміщеннями житлових будинків, що затверджуються Кабінетом Міністрів України;

10) власники жилих приміщень у гуртожитку є співвласниками допоміжних приміщень у цьому ж гуртожитку, а також співвласниками технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою будинку, в якому розташований гуртожиток.

Допоміжні приміщення (кладовки, сараї, колясочні тощо) у гуртожитках передаються у

Закон – головне

Довгоочікуваний Закон України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» (далі – Закон), який має надвелике соціальне значення, оприлюднено в 72-му числі Офіційного вісника України 3 жовтня ц. р. Відповідно до п. 1 розділу VIII цього Закону він набирає чинності з 1 січня 2009 року.

За даними Фонду державного майна України (ФДМУ), в Україні існує більш як 800 гуртожитків, які в процесі приватизації ввійшли до статутних фондів підприємств.

На сьогодні порушуються конституційні права на житло 1,5 млн сімей. Це відбувається насамперед через те, що в Україні протягом 1993 – 1998 років було включено до статутних фондів господарських товариств та приватизовано у складі цілісних майнових комплексів сотні гуртожитків.

У вересні 2007 року у Києві відбулися установчі збори Всеукраїнської Спілки захисту конституційних прав мешканців гуртожитків, створення якої ініціювала Голова ФДМУ **Валентина Семенюк-Самсоненко**. У зборах взяли участь близько 450 делегатів від мешканців гуртожитків з усієї України. Учасники установчих зборів затвердили статут спілки та обрали раду спілки, яка включає в себе 8 делегатів з різних регіонів країни. Також до складу ради ввійшов юрис-консульт ФДМУ, який надає консультативну допомогу членам спілки.

Метою створення такої спілки було координування дій мешканців гуртожитків та ФДМУ у судах, налагодження постійного обміну інформацією, оперативне реагування на проблемні питання.

На засіданні ради спілки, що відбулося у серпні ц. р., керівник ФДМУ, яка є почесним головою спілки, зазначила, що діяльність спілки сприяла тому, що було виграно кілька десятків судових справ з виведення гуртожитків із статутних фондів господарських товариств та передачі їх мешканцям. «Зрозуміло, що ще на нас чекають розгляд апеляційних, касаційних скарг, але ми всі разом просуваємося уперед і вже не відступимо. Коли приходить інформація про те, що перемогли мешканці гуртожитків у Запоріжжі, Тернополі, Києві, це тільки додає сил, – зазначила В. Семенюк-Самсоненко. – Дуже важливо, що члени ради сьогодні розробляють пропозиції до законодавства, пов'язаного з приватизацією житлового фонду, і, впевнена, що народні депутати прислухаються до них».

Прийняття Закону довело правильність цих дій. Закон регулює низку питань забезпечення реалізації права на житло, передбаченого Конституцією України, – майнових, правових, організаційних тощо.

✓ *Закон поширюється на громадян, які на законних підставах тривалий час (не менш як п'ять років) зареєстровані та фактично проживають у гуртожитках, призначених для проживання одиноких громадян або для проживання сімей, та не мають іншого власного житла.*

✓ *Закон поширюється на гуртожитки, які є об'єктами права державної чи комунальної власності, та гуртожитки, які перебувають у повному господарському віданні чи в оперативному управлінні підприємств, установ, організацій з управління житловим фондом незалежно від форми власності, крім гуртожитків, що знаходяться на балансі військових частин, закладів, установ та організацій Збройних Сил України та Міністерства внутрішніх справ України.*

спільну неподільну власність власникам квартир безоплатно і окремо приватизації не підлягають.

Власники жилих приміщень у гуртожитку та співвласники допоміжних приміщень у гуртожитку зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням гуртожитку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні гуртожитку.

Наймачі є користувачами допоміжних приміщень у цьому ж гуртожитку, а також співкористувачами технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою будинку, в якому розташований гуртожиток.

Допоміжні приміщення (кладовки, сараї, колясочні тощо) у гуртожитках передаються у спільне неподільне користування наймачам жилої площі у гуртожитках безоплатно і окремого оформлення не потребують.

Наймачі жилих приміщень у гуртожитку та співнаймачі допоміжних приміщень у гуртожитку зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням гуртожитку і прибудинкової території відповідно до договору про найом житла у гуртожитку;

11) для забезпечення ефективного використання приватизованих жилих приміщень, допоміжних приміщень, місць загального користування та управління ними власники цих приміщень створюють об'єднання співвласників житла та допоміжних приміщень у гуртожитку відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та з урахуванням особливостей цього Закону.

Між таким об'єднанням та кожним співвласником жилих і допоміжних приміщень у гуртожитку укладається угода про спільне володіння гуртожитком і участь у витратах на його утримання.

Між таким об'єднанням та кожним співкористувачем жилих і допоміжних приміщень у гуртожитку укладається угода про спільне користування гуртожитком і участь у витратах на його утримання;

12) користування закріпленою за гуртожитками, на які поширюється дія цього Закону, прибудинковою територією здійснюється в порядку та на умовах, передбачених Земельним кодексом України.

Стаття 4. **Реалізація мешканцями гуртожитку права на житло шляхом приватизації кімнат у гуртожитку**

1. Громадяни, на яких поширюється дія цього Закону, які проживають у гуртожитках, що є об'єктами права державної чи комунальної власності, мають право на приватизацію займаного житла у вигляді окремої кімнати (кількох кімнат, жилих блоків, секцій).

Приватизація жилих приміщень (кімнат, жилих блоків, секцій) у гуртожитках, що є об'єктами права державної чи комунальної власності, здійснюється відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та прийнятих відповідно до нього підзаконних актів, з урахуванням особливостей, визначених цим Законом.

2. Громадяни, які проживають у гуртожитках, що перебувають у власності підприємств,

установ, організацій, утворених у процесі корпоратизації чи приватизації, набувають право на приватизацію займаних жилих приміщень після передачі таких гуртожитків у комунальну власність та за умови, що вони фактично проживають у таких гуртожитках правомірно і тривалий час (не менше п'яти років).

Стаття 5. **Особливості використання жилих приміщень (кімнат) у гуртожитках, переданих у власність територіальних громад**

1. Для цілей цього Закону встановлюються такі особливості стосовно використання жилих приміщень (кімнат) та нежилих приміщень (місць загального користування) у гуртожитках, переданих (та тих, що підлягають передачі згідно з цим Законом) у власність територіальних громад:

1) передача та прийняття гуртожитків, що є об'єктами державної власності, у власність територіальних громад здійснюються відповідно до Закону України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» та з урахуванням особливостей, визначених цим Законом;

2) передача гуртожитків (як цілісних майнових комплексів) у власність територіальних громад здійснюється за рішенням законного власника гуртожитку (чи уповноваженої власником особи) або за рішенням суду;

3) прийняття гуртожитків (як цілісних майнових комплексів) у власність територіальної громади здійснюється за рішенням відповідної місцевої ради (або за рішенням виконавчого органу місцевої ради з наступним затвердженням цією радою);

4) передача гуртожитків, що є об'єктами приватної власності, у власність територіальних громад здійснюється на договірних умовах відповідно до чинного законодавства;

5) після прийняття гуртожитку у власність територіальної громади згідно з цим Законом місцева рада приймає на сесії в межах своєї компетенції відповідне рішення щодо подальшого його використання, а саме:

а) залишити цілісний майновий комплекс у статусі «гуртожиток» та дозволити приватизацію його жилих і нежилих приміщень. У цьому випадку здійснюється приватизація жилих та допоміжних приміщень гуртожитку його законними мешканцями згідно з цим Законом;

б) надати цілісному майновому комплексу статус «соціальне житло» та не дозволяти приватизацію його жилих приміщень. У цьому випадку приватизація жилих та допоміжних приміщень гуртожитку не здійснюється (у тому числі й у випадках, передбачених цим Законом), а колишнім законним мешканцям гуртожитку, за їх згодою, надається відповідне соціальне або інше житло;

в) перепрофілювати гуртожиток та використовувати цілісний майновий комплекс колишнього гуртожитку за іншим призначенням. У цьому випадку місцева рада приймає окремо відповідне рішення згідно з чинним законодавством та виходячи з власних можливостей, а колишнім мешканцям колишнього гуртожитку, за їх згодою, надається відповідне соціальне

Закон – головне

✓ *Законом встановлено особливості використання земельних ділянок, необхідних для утримання та експлуатації зазначеної категорії гуртожитків.*

✓ *Напрямами реалізації права на житло мешканців гуртожитків є приватизація житла у гуртожитку; отримання соціального житла; самостійне вирішення житлового питання відповідно до цивільного законодавства України.*

✓ *Протягом трьох років з дня прийняття Закону має бути здійснена передача гуртожитків у власність територіальних громад.*

✓ *Гуртожитки, які не є об'єктами права державної власності та на законних підставах включені до статутних фондів підприємств, утворених у процесі приватизації чи корпоратизації, можуть передаватися у власність територіальних громад на договірній основі.*

✓ *Одночасно з приватизацією жилих приміщень у гуртожитках приватизується і відповідна частина допоміжних приміщень у таких гуртожитках; не можуть бути приватизовані у гуртожитках приміщення загального користування, а також вбудовані, прибудовані та надбудовані приміщення, що використовуються для експлуатації таких гуртожитків.*

✓ *Земельні ділянки, необхідні для утримання та експлуатації гуртожитків, не підлягають приватизації чи продажу у зв'язку з приватизацією жилих і допоміжних приміщень у них, а залишаються у власності відповідної територіальної громади (або передаються їй у власність) згідно з чинним законодавством.*

✓ *Мешканці гуртожитків, що є об'єктами права державної чи комунальної власності, мають право на приватизацію займаного житла у вигляді окремої кімнати (кількох кімнат, жилих блоків, секцій).*

✓ *Право на приватизацію займаних жилих приміщень у гуртожитках, що перебувають у власності підприємств, установ, організацій, утворених у процесі корпоратизації чи приватизації, набувається мешканцями лише після передачі таких гуртожитків у комунальну власність та за умови фактичного проживання у таких гуртожитках правомірно і тривалий час (не менш як п'ять років).*

✓ *Приватизація жилих приміщень у гуртожитках здійснюється шляхом:*

безоплатної передачі з розрахунку санітарної норми 21 квадратний метр загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 квадратних метрів на сім'ю;

продажу надлишків загальної площі жилих приміщень громадянам України, які мешкають у них.

✓ *Мешканці гуртожитків (їх сім'ї) мають право на отримання соціального житла на загальних підставах.*

✓ *Виселення, переселення та відселення мешканців гуртожитків без надання їм (їх сім'ям) іншого житла, придатного для постійного проживання людей, крім випадку визнання гуртожитку таким, що перебуває в аварійному стані або в стані, не придатному для проживання людей, забороняється.*

✓ *Протягом трьох років від дня опублікування Закону встановлюється мораторій на відчуження гуртожитків (окремих будівель, споруд, жилих та нежилих приміщень та іншого майна), на які поширюється дія Закону, на користь фізичних чи юридичних осіб.*

або інше житло;

г) знести цілісний майновий комплекс колишнього гуртожитку та дозволити будівництво соціального житла. У цьому випадку особи, на яких поширюється дія цього Закону, підлягають переселенню в інше придатне для проживання людей житло, що належить на праві власності або на праві користування відповідній місцевій раді;

ґ) знести колишній гуртожиток (відповідний цілісний майновий комплекс) та вивільнити земельну ділянку з наступним її продажем на аукціоні. У цьому випадку особи, на яких поширюється дія цього Закону, підлягають переселенню в інше придатне для проживання людей житло, що належить на праві власності або на праві користування відповідній місцевій раді. Таким особам, за їх згодою, виконавчим органом місцевої ради може бути видана грошова компенсація за взяття ними (їх сім'ями) житла в оренду на певний строк (але не більше одного року). Розмір і порядок видачі зазначеної компенсації визначає кожна місцева рада самостійно відповідно до вимог чинного законодавства та виходячи із власних можливостей;

6) передача жилих приміщень (кімнат) у гуртожитках державного житлового фонду у власність громадян відповідно до цього Закону проводиться виключно на підставі рішення відповідної місцевої ради;

7) приватизація жилих приміщень у гуртожитках здійснюється шляхом:

а) безоплатної їх передачі громадянам з розрахунку санітарної норми 21 квадратний метр загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 квадратних метрів на сім'ю;

б) продажу надлишків загальної площі жилих приміщень громадянам України, які мешкають у них;

8) для приватизації жилих приміщень у гуртожитках використовуються приватизаційні папери – житлові чеки в порядку, передбаченому Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду» з урахуванням залишкової вартості жилих приміщень, що приватизуються.

Стаття 6. **Право власників приватизованих жилих приміщень (кімнат, жилих блоків) у гуртожитках на допоміжні (нежилі) приміщення загального користування в цих гуртожитках та обов'язок їх утримання**

1. Громадяни, які приватизували жиле приміщення (кімната, кімнати, жилий блок) у гуртожитках відповідно до цього Закону, набувають права співвласників допоміжних (нежилих) приміщень загального користування у цьому ж гуртожитку в дольових частках відповідно до площі приватизованої ними жилої площі. Це право настає в день видачі свідоцтва про приватизацію громадянином кімнати (кімнат) у гуртожитку та набуття права власності на допоміжні приміщення в цьому гуртожитку і додаткового оформлення не потребує.

2. Свідоцтво, зазначене в частині першій цієї статті, підлягає реєстрації в органах приватизації та бюро технічної інвентаризації, але не

потребує нотаріального посвідчення.

За виготовлення бланків таких свідоцтв та за їх видачу справляється плата у розмірі та в порядку, що затверджується Кабінетом Міністрів України.

3. Приватизація допоміжних приміщень у гуртожитках, на які поширюється дія цього Закону, окремо від приватизації жилих приміщень у такому гуртожитку забороняється.

4. Власники жилих приміщень (кімнат, жилих блоків) у гуртожитку як співвласники допоміжних (нежилих) приміщень загального користування в гуртожитку зобов'язані створити умови для безперешкодного користування усіма місцями загального користування у гуртожитку іншим мешканцям гуртожитку (у тому числі тим, які не приватизували кімнати у цьому гуртожитку, а також іншим особам, які на законних підставах проживають у гуртожитку або забезпечують його обслуговування).

5. З метою ефективного використання спільного неподільного майна гуртожитку громадяни, які є власниками відповідних жилих приміщень (кімнат) та співвласниками допоміжних (нежилих) приміщень (місць загального користування) у гуртожитку, укладають угоди з власником гуртожитку (в особі уповноваженої власником особи або управителя) про спільне володіння та користування неподільним та загальним майном гуртожитку (як цілісного житлового комплексу) із зазначенням дольової участі кожного власника та співвласника у витратах на утримання гуртожитку та прибудинкової території відповідно до типової угоди, що затверджується Кабінетом Міністрів України.

Стаття 7. **Об'єднання співвласників гуртожитку**

1. У гуртожитку, в якому приватизовано два та більше жилих приміщень (кімнат, жилих блоків) від загальної кількості жилих приміщень (кімнат, жилих блоків) у ньому, для забезпечення ефективного використання приватизованих кімнат та управління неподільним та загальним майном гуртожитку (як цілісного майнового комплексу) власники кімнат мають право створити об'єднання співвласників гуртожитку.

2. Об'єднання співвласників гуртожитку набуває статусу юридичної особи та стає балансоутримувачем гуртожитку як цілісного об'єкта нерухомого майна з моменту його офіційної реєстрації.

3. Утворення, діяльність, реорганізація та ліквідація об'єднання співвласників гуртожитку здійснюється відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» з урахуванням особливостей, передбачених цим Законом.

Стаття 8. **Реалізація мешканцями гуртожитку права на житло шляхом отримання соціального житла**

1. Громадяни, на яких поширюється дія цього Закону, які на законних підставах зареєстровані та тривалий час (не менш як п'ять років) проживають у гуртожитках, віднесених до недержавного житлового фонду (які перебувають у власності чи у повному господарському віданні відповідних державних чи комунальних підприємств, установ, організацій, а також підприємств та організацій, утворених шляхом корпоратизації чи приватизації колишніх державних підприємств, крім тих організацій, які створено органами державної влади, органами місцевого самоврядування для управління житловим фондом) та призначених для проживання працівників (членів їх сімей), які не мають можливості самостійно придбати чи побудувати власне житло, у разі, коли такі гуртожитки не передаються їх власниками у власність територіальних громад, мають право подальшого проживання в таких гуртожитках до розв'язання їх житлової проблеми.

2. Для сприяння таким громадянам у розв'язанні їх житлової проблеми вони беруться відповідними місцевими радами в установленому порядку на квартирний облік для надання їм (їх сім'ям) соціального житла на загальних підставах.

Стаття 9. **Надання соціального житла мешканцям гуртожитку відповідно до цього Закону**

1. У випадку, передбаченому частиною другою статті 8 цього Закону, взяття на квартирний облік та надання відповідним громадянам соціального житла здійснюються тим органом місцевого самоврядування, який представляє інтереси територіальної громади, на території якої розташовано гуртожиток, в якому вони зареєстровані та проживають.

2. Виконавчий орган відповідної місцевої ради на підставі рішення ради про надання соціального житла мешканцям гуртожитку, на яких поширюється дія цього Закону, видає згідно з чинним законодавством ордери, які є єдиною підставою для вселення у надане

соціальне житло.

3. Кожний повнолітній і дієздатний громадянин, який раніше мешкав у гуртожитку та отримав відповідно до цього Закону соціальне житло, перед вселенням у надане йому (його сім'ї) соціальне житло зобов'язаний укласти договір про найом такого житла.

Договір про найом соціального житла, що надається колишнім мешканцям гуртожитку, розробляють виконавчі органи відповідних місцевих рад згідно з Типовим договором про найом соціального житла, що затверджується Кабінетом Міністрів України.

Договір про найом соціального житла з колишнім мешканцем гуртожитку може бути розірваний на вимогу наймача.

На вимогу наймодавця договір про найом соціального житла може бути розірваний лише за рішенням суду.

РОЗДІЛ ІІ. Особливості статусу гуртожитків, в яких можуть бути приватизовані жилі та нежилі приміщення. Технічні та інші вимоги до таких гуртожитків

Стаття 10. Особливості статусу гуртожитків, на які поширюється дія цього Закону

Статус гуртожитків, на які поширюється дія цього Закону, після прийняття відповідною місцевою радою рішення про їх приватизацію або про надання їм статусу житла соціального призначення не може бути змінено, крім випадку визнання гуртожитку (як цілісного майнового комплексу або його відокремленої частини) аварійним чи непридатним для проживання людей відповідно до розділу IV цього Закону.

Стаття 11. Особливості технічних та інших вимог до гуртожитку

Гуртожиток (як цілісний майновий комплекс або всі його відокремлені частини) відповідно до цього Закону повинен відповідати архітектурно-планувальним, технічним нормам та санітарно-гігієнічним вимогам, встановленим актами законодавства та технічними нормативами для такого типу житла, бути придатним для проживання в ньому людей і використовуватися виключно за призначенням.

Стаття 12. Особливості утримання та експлуатації гуртожитку

Утримання гуртожитку як цілісного майнового комплексу та прибудинкових територій здійснюється відповідно до Правил користування приміщеннями житлових будинків, що затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Стаття 13. Особливості використання земельної ділянки, на якій розташовано гуртожиток, та прибудинкової території

1. Загальні питання виділення, надання, використання земельних ділянок, на яких розташовано гуртожитки, у тому числі ті, на які поширюється дія цього Закону, та прибудинкових територій навколо гуртожитків визначаються Земельним кодексом України та іншими актами земельного законодавства.

2. Спеціальні питання використання земельних ділянок, на яких розташовано гуртожитки, на які поширюється дія цього Закону, та прибудинкових територій навколо них визначаються цим Законом.

3. Власником земельної ділянки, на якій розташовано гуртожиток, на який поширюється дія цього Закону, та прибудинкової території навколо нього, а також на якій розташовано колишній гуртожиток (як цілісний майновий комплекс) після прийняття рішення про його приватизацію згідно з цим Законом чи про надання йому статусу житла соціального призначення, є (а у відповідних випадках – стає, залишається) згідно із земельним законодавством відповідна територіальна громада в особі місцевої ради, що представляє її інтереси.

4. Зміна цільового призначення земельної ділянки, на якій розташовано гуртожиток (майновий комплекс), на який поширюється дія цього Закону, та прибудинкової території навколо нього забороняється, крім випадків, передбачених цим Законом.

Стаття 14. Особливості передачі гуртожитків, на які поширюється дія цього Закону, у власність територіальних громад

1. Гуртожитки, не віднесені до державного житлового фонду, у тому числі ті, що перебувають у власності господарюючих суб'єктів, утворених у результаті корпоратизації чи приватизації колишніх державних та комунальних підприємств, а також ті, що знаходяться у повному господарському віданні або оперативному управлінні державних, комунальних підприємств, установ, організацій (крім тих, що створено органами державної влади, органами місцевого самоврядування для утримання житлового фонду) можуть підлягати передачі у власність відповідних територіальних громад згідно з цим Законом.

2. Рішення щодо передачі (або про відмову в передачі) гуртожитку у власність відповідній територіальній громаді приймає власник гурто-

житку (або уповноважена ним особа чи визначений статутом утвореної власником гуртожитку організації керівний орган) або суд за поданням місцевої ради, на території якої знаходиться гуртожиток.

3. Рішення щодо прийняття гуртожитку від приватного чи колективного власника у власність відповідної територіальної громади приймається на сесії тієї місцевої ради, що представляє її інтереси та на території якої розташовано гуртожиток.

4. Передача гуртожитків, зазначених у частині першій цієї статті, територіальним громадам здійснюється на компенсаційній основі відповідно до порядку, що затверджується Кабінетом Міністрів України.

РОЗДІЛ ІІІ. Повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків, утримання та використання гуртожитків і прибудинкових територій за призначенням

Стаття 15. **Повноваження Кабінету Міністрів України у житловій сфері щодо приватизації громадянами житла у гуртожитках**

1. До повноважень Кабінету Міністрів України у житловій сфері щодо приватизації громадянами житла у гуртожитках належать:

1) забезпечення реалізації державної політики у цій сфері;

2) розроблення державної програми передачі гуртожитків територіальним громадам та її фінансування, здійснення контролю за її виконанням;

3) координація діяльності центральних органів виконавчої влади та місцевих державних адміністрацій у цій сфері;

4) прийняття нормативно-правових актів, передбачених цим Законом;

5) здійснення інших повноважень у цій сфері відповідно до закону.

Стаття 16. **Повноваження центрального органу виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства щодо приватизації житла у гуртожитках**

1. Центральний орган виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства у житловій сфері щодо приватизації громадянами житла у гуртожитках:

1) готує пропозиції щодо формування державної житлової, науково-технічної та економічної політики, фінансування, утримання, використання гуртожитків, що підлягають передачі територіальним громадам відповідно до цього Закону;

2) організовує в межах своїх повноважень розроблення і реалізацію державної та місцевих програм передачі гуртожитків у власність територіальних громад;

3) здійснює нормативно-методичне забезпечення формування, утримання, фінансування житлового фонду гуртожитків та прибудинкових територій;

4) здійснює інші повноваження у цій сфері відповідно до закону.

Стаття 17. **Повноваження місцевих державних адміністрацій щодо приватизації житла у гуртожитках**

1. Місцеві державні адміністрації у житловій сфері щодо приватизації громадянами житла у гуртожитках:

1) забезпечують виконання державної політики з питань формування й утримання житлового фонду гуртожитків та здійснюють контроль за її реалізацією;

2) беруть участь у розробленні державної програми передачі гуртожитків територіальним громадам та її фінансуванні;

3) забезпечують спільно з відповідними органами місцевого самоврядування виконання затверджених державної та місцевих програм фінансування, утримання та використання гуртожитків і прибудинкових територій за призначенням відповідно до цього Закону;

4) здійснюють інші повноваження у цій сфері відповідно до закону.

Стаття 18. **Повноваження органів місцевого самоврядування щодо приватизації житла у гуртожитках**

1. Органи місцевого самоврядування у житловій сфері щодо приватизації громадянами житла у гуртожитках:

1) приймають рішення про прийняття у власність відповідної територіальної громади гуртожитків (майнових комплексів) відповідно до цього Закону;

2) приймають рішення про надання відповідним житловим комплексам статусу «гуртожиток» і одночасно про надання дозволу на приватизацію жилих і нежилих приміщень таких гуртожитків відповідно до цього Закону;

3) приймають рішення про надання відповідним незаселеним житловим комплексам статусу «житло соціального призначення»;

4) приймають рішення про реконструкцію, капітальний ремонт чи перепрофілювання або про знесення гуртожитку (цілісного майнового комплексу) після його прийняття у власність територіальною громадою та відселення мешканців відповідно до чинного законодавства;

5) приймають рішення про використання згідно з чинним законодавством земельних ділянок, необхідних для експлуатації відповідно до цього Закону житлового фонду гуртожитків та житлового фонду соціального призначення, що перебувають у власності територіальних громад;

6) здійснюють володіння, використання, управління, експлуатацію переданих територіальним громадам згідно з цим Законом гуртожитків (майнових комплексів) (безпосередньо чи через визначеного виконавчим органом ради управителя), організовують їх належне обслуговування та ремонт, упорядкування, а також забезпечують утримання та облаштування прибудинкових територій;

7) здійснюють контроль за використанням усіх гуртожитків, що перебувають у державній та комунальній власності, виключно за призначенням, визначають управителів гуртожитків, а також виконавців житлових і комунальних послуг;

8) вживають необхідних заходів, у межах наданих повноважень, щодо забезпечення, збереження та використання житлового фонду гуртожитків незалежно від форми власності відповідно до цього Закону;

9) встановлюють плату за оформлення реєстрації місця проживання в гуртожитку;

10) встановлюють плату за проживання в гуртожитку та за участь в утриманні місць загального користування та прибудинкової території;

11) приймають рішення про проведення реконструкції, капітального ремонту, переобладнання гуртожитків, про визнання гуртожитку аварійним чи непридатним для проживання в ньому людей та про знесення аварійних та непридатних для проживання гуртожитків;

12) забезпечують пристосування гуртожитків, на які поширюється дія цього Закону, до потреб інвалідів та дітей-інвалідів, які мешкають у них, шляхом обладнання спеціальними засобами і пристосуваннями під'їздів, сходових клітин та жилих приміщень, займаних інвалідами чи сім'ями, в яких є інваліди та/або діти-інваліди;

13) ведуть суцільний облік громадян, які на законних підставах зареєстровані в гуртожитках, проживають у них та мають право на отримання соціального житла;

14) укладають та розривають договори найому житла у гуртожитках, що є власністю відповідних територіальних громад;

15) затверджують у межах своїх повноважень місцеві програми фінансування, утримання та облаштування гуртожитків, переданих територіальним громадам відповідно до цього Закону, здійснюють контроль за їх виконанням;

16) створюють постійні комісії із забезпечення реалізації житлових прав громадян відповідно до частини другої статті 26 цього Закону;

17) створюють за рахунок коштів, отриманих від приватизації жилих і нежилих приміщень у гуртожитках, та інших джерел фінансування, не заборонених чинним законодавством, спеціальні фонди розвитку гуртожитків та житла соціального призначення як складову бюджетів місцевих рад;

18) розпоряджаються коштами спеціального фонду розвитку гуртожитків та житла соціального призначення, спрямовуючи їх виключно на капітальний ремонт, реконструкцію, утримання, експлуатацію житлового фонду гуртожитків та житлового фонду соціального призначення, утримання та облаштування відповідних жилих і нежилих приміщень, облаштування відповідних земельних ділянок;

19) подають позови до суду про примусову передачу у власність територіальних громад гуртожитків (майнових комплексів) відповідно до частини шостої статті 14 цього Закону;

20) здійснюють інші повноваження у цій сфері відповідно до закону.

РОЗДІЛ IV. Заборона виселення, переселення та відселення мешканців гуртожитків

Стаття 19. Заборона виселення, переселення та відселення мешканців гуртожитку без надання їм іншого житла, придатного для постійного проживання

1. Забороняється виселення, переселення та відселення мешканців гуртожитків, на яких поширюється дія цього Закону, без попереднього надання їм (їх сім'ям) іншого житла, придатного для постійного проживання людей, крім випадків, передбачених частиною другою цієї статті.

2. Виселення, переселення чи відселення громадян з гуртожитків відповідно до цього За-

кону допускається лише у випадку визнання гуртожитку таким, що перебуває в аварійному стані або в стані, непридатному для проживання людей, на підставі рішення, прийнятого відповідно до частини першої статті 20 цього Закону.

Стаття 20. **Особливості прийняття рішення про визнання гуртожитку аварійним чи непридатним для проживання людей**

1. Рішення про визнання гуртожитку аварійним чи непридатним для проживання людей приймається виконавчим органом відповідної місцевої ради на підставі обстеження в установленому чинним законодавством порядку стану гуртожитку (цілісного майнового комплексу чи його відокремленої частини) з наступним затвердженням сесією цієї ради.

2. Усім мешканцям гуртожитку, визнаного аварійним чи не придатним для проживання людей, у порядку, визначеному частиною першою цієї статті, терміново надається інше, придатне для тимчасового проживання людей житло тим органом місцевого самоврядування, який представляє інтереси територіальної громади, на території якої розміщено такий гуртожиток.

Стаття 21. **Взяття громадян, виселених, відселених чи переселених з гуртожитку, на облік для отримання соціального житла**

1. Громадяни, які відповідно до цього Закону можуть бути виселені, відселені чи переселені у зв'язку з визнанням гуртожитку, в якому вони проживають, аварійним чи не придатним для проживання людей (відповідно до статей 19 і 20 цього Закону), мають право на взяття на квартирний облік громадян, які потребують надання їм (їх сім'ям) соціального житла. Рішення про взяття зазначених осіб на квартирний облік приймається виконавчим органом відповідної місцевої ради одночасно з прийняттям рішення про відселення (виселення, переселення) з аварійного чи непридатного для проживання гуртожитку.

2. У випадку, зазначеному в частині першій цієї статті, колишньому мешканцю гуртожитку та членам його сім'ї надається інше жиле приміщення:

1) яке не має статусу соціального житла (для тимчасового проживання), – на підставі його письмової заяви та всіх повнолітніх і дієздатних членів його сім'ї;

2) яке має статус соціального житла (для постійного проживання), – відповідно до статті 9 цього Закону.

РОЗДІЛ V. Громадський контроль у сфері розподілу житла у гуртожитках, утримання гуртожитків та прибудинкових територій

Стаття 22. **Громадський контроль за розподілом та утриманням житла у гуртожитках**

1. Громадський контроль за розподілом та утриманням житла у гуртожитках, на які поширюється дія цього Закону, здійснюється відповідною наглядовою радою.

Така наглядова рада створюється виконавчим органом відповідної місцевої ради та формується за принципом рівного представництва від виконавчого органу місцевого самоврядування, який веде облік мешканців гуртожитків (на які поширюється дія цього Закону) і здійснює надання соціального житла, громадських організацій (у статутній діяльності яких передбачено сприяння громадянам, які проживають у гуртожитках та потребують соціального захисту, вирішення їх житлових питань), представників органів самоорганізації населення, у разі їх створення мешканцями гуртожитків відповідно до Закону України «Про органи самоорганізації населення», та представників підприємств, установ, організацій різних форм власності (у власності, управлінні чи користуванні яких знаходяться відповідні гуртожитки).

Стаття 23. **Громадський контроль за цільовим використанням гуртожитків та прибудинкових територій**

Громадський контроль за цільовим використанням гуртожитків як цілісних майнових комплексів (усіх його жилих та нежилих приміщень) та земельних ділянок, необхідних для їх утримання (відповідних прибудинкових територій), мають право здійснювати всі його законні повнолітні та дієздатні мешканці (їх представники), об'єднання співвласників жилих та нежилих приміщень гуртожитку, власники гуртожитку (уповноважені ними особи), представники заінтересованих підприємств, установ, організацій, представники органів державної влади та органів місцевого самоврядування, представники потенційних інвесторів, а також представники громадськості.

Стаття 24. **Порядок формування та діяльності наглядової ради за розподілом і утриманням житла у гуртожитках та за цільовим використанням гуртожитків і прибудинкових територій**

Порядок формування та діяльності наглядової ради за розподілом і утриманням житла у

гуртожитках та за використанням гуртожитків і прибудинкових територій відповідно до цього Закону визначається положенням, що затверджується Кабінетом Міністрів України.

РОЗДІЛ VI. Вирішення спорів щодо забезпечення житлових прав мешканців гуртожитків

Стаття 25. **Судовий порядок вирішення спорів щодо забезпечення житлових прав мешканців гуртожитків**

Спори, пов'язані з порушенням житлових прав громадян, які вимушені проживати в гуртожитках, на які поширюється дія цього Закону, незалежно від форми власності, розглядаються та вирішуються в судовому порядку, якому може передувати досудовий розгляд, що здійснюється відповідно до статті 26 цього Закону.

Громадяни, які вважають, що їх житлові права чи житлові права членів їх сімей порушені, мають право для вирішення спорів звертатися безпосередньо до суду.

Стаття 26. **Досудовий порядок вирішення спорів**

1. Спори, пов'язані з порушенням житлових прав громадян, які проживають у гуртожитках, на які поширюється дія цього Закону, за згодою таких громадян можуть попередньо розглядатися комісіями із забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків.

2. Зазначені у частині першій цієї статті комісії створюють відповідні місцеві ради з числа депутатів місцевої ради, представників місцевої державної адміністрації, відповідних фахівців (з питань житлово-комунального господарства, будівництва та містобудування, права, захисту прав людини) із залученням до їх роботи власників гуртожитків (уповноважених ними осіб), управителів гуртожитків, власників або користувачів земельних ділянок, а також представників мешканців гуртожитків, об'єднань співвласників жилих та нежилих приміщень гуртожитків і представників громадськості.

РОЗДІЛ VII. Відповідальність за порушення чинного законодавства у сфері забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків

Стаття 27. **Відповідальність за порушення чинного законодавства у сфері забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків**

За порушення цього Закону та інших актів чинного законодавства у сфері забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків, на які поширюється дія цього Закону, настає дисциплінарна, цивільна, адміністративна та кримінальна відповідальність, встановлена Конституцією та законами України.

РОЗДІЛ VIII. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з 1 січня 2009 року.

2. Закони та інші нормативно-правові акти, прийняті до набрання чинності цим Законом, діють у частині, що не суперечить цьому Закону.

3. З метою захисту житлових прав мешканців гуртожитків, недопущення їх виселення із займаних жилих приміщень, недопущення відчуження гуртожитків, які будувалися за державні кошти, установити мораторій на відчуження (крім передачі у комунальну власність відповідних міських, селищних, сільських рад) гуртожитків, які перебувають у повному господарському віданні або оперативному управлінні підприємств, організацій, установ незалежно від форм власності, або увійшли до статутних фондів акціонерних чи колективних підприємств, створених у процесі приватизації чи корпоратизації, протягом трьох років з дня опублікування цього Закону. Цей мораторій діє на відчуження у будь-який спосіб зазначених гуртожитків як цілісних майнових комплексів або їх окремих будівель, споруд, жилих та нежилих приміщень та іншого майна на користь фізичних чи юридичних осіб.

4. Внести до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» (Відомості Верховної Ради України, 1992 р., № 36, ст. 524; 1994 р., № 24, ст. 182; 1997 р., № 12, ст. 100; 2003 р., № 30, ст. 247) такі зміни:

1) частину першу статті 1 після слів «відчуження квартир (будинків)» доповнити словами «квартир у гуртожитках, призначених для проживання сімей та одиноких осіб (далі – жилої площі у гуртожитках) (з урахуванням положення частини другої статті 2 цього Закону)»;

2) у статті 2:

пункт 1 після слів «одноквартирні будинки» доповнити словами «кімнати у гуртожитках»;

пункт 3 викласти в такій редакції:

«3. Приватизація квартир у будинках, кімнат у гуртожитках, включених до плану реконструкції поточного року, здійснюється після її проведення власником (володільцем) будинку. Наймачі, які проживали у квартирах, гуртожитках до початку реконструкції, після проведен-

ня реконструкції мають пріоритетне право на приватизацію цих квартир, жилої площі в цьому гуртожитку»;

3) у статті 3:

абзац перший після слів «квартир (будинків)» доповнити словами «кімнат у гуртожитках»;

доповнити частиною другою такого змісту:

«Передача кімнат у гуртожитках громадянам, які визначені частиною 5 статті 2 цього Закону, здійснюється з одночасною передачею у спільну сумісну власність площ загального користування»;

4) пункт 4 статті 5 доповнити абзацом такого змісту:

«Право на приватизацію кімнат у гуртожитку державного житлового фонду з використанням житлових чеків одержують громадяни України, які постійно проживають у цих гуртожитках»;

5) у статті 8:

пункт 2 викласти в такій редакції:

«2. Передача займаних квартир (будинків, кімнат у гуртожитках) здійснюється в спільну сумісну або часткову власність за письмовою згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які постійно мешкають у цій квартирі (будинку, кімнаті у гуртожитку), в тому числі тимчасово відсутніх, за якими зберігається право на житло, з обов'язковим визначенням уповноваженого власника квартири (будинку, кімнати у гуртожитку)»;

пункт 3 після слів «квартир (будинків)» доповнити словами «кімнат у гуртожитках»;

пункт 4 після слів «квартир (будинків)» доповнити словами «кімнат у гуртожитках»;

пункт 5 після слів «квартир (будинків)» доповнити словами «кімнат у гуртожитках», а після слів «квартиру (будинок)» доповнити словами «кімнат у гуртожитку»;

пункт 7 після слів «квартири (будинки)» доповнити словами «кімнати у гуртожитку»;

пункт 8 викласти в такій редакції:

«8. Вартість послуг за оформлення документів на право власності на квартиру (будинок) та кімнату у гуртожитку оплачується громадянами за розцінками, що встановлюються місцевими органами державної виконавчої влади»;

абзац другий пункту 9 викласти в такій редакції:

«У разі банкрутства підприємств, зміни форми власності, злиття, приєднання, поділу, перетворення, виділу або ліквідації підприємств, установ, організацій, у повному господарському віданні яких перебуває державний житловий фонд, останній (у тому числі гуртожитки) одночасно передається у комунальну власність відповідних міських, селищних, сільських рад»;

пункт 10 викласти в такій редакції:

«10. Органи приватизації не мають права відмовити мешканцям квартир (будинків), кімнат (гуртожитків) у приватизації займаного ними житла, за винятком випадків, передбачених пунктами 2 і 5 статті 2 цього Закону»;

пункт 11 викласти в такій редакції:

«11. Спори, що виникають при приватизації квартир (будинків) та кімнат (гуртожитків) державного житлового фонду, вирішуються судом»;

6) у статті 10:

назву доповнити словами «кімнат у гуртожитках»;

пункт 1 після слів «квартир (будинків)» доповнити словами «кімнат у гуртожитках»;

пункт 2 після слів «багатоквартирних будинків» доповнити словами «та жилої площі в гуртожитку», а після слів «частки у майні будинку» доповнити словами «чи гуртожитках»;

пункт 3 викласти в такій редакції:

«3. Для забезпечення ефективного використання приватизованих квартир та управління ними власники квартир (будинків), кімнат (гуртожитків) можуть створювати товариства або об'єднання індивідуальних власників квартир (будинків) чи кімнат (гуртожитків). У багатоквартирному будинку, квартири якого не повністю приватизовані, між товариством (об'єднанням) індивідуальних власників квартир і власниками неприватизованих квартир укладається угода про спільне володіння багатоквартирним будинком та дольову участь у витратах на його утримання.

У гуртожитку, жила площа якого частково чи повністю приватизована, між власником гуртожитку та власниками кімнат укладається угода про спільне володіння гуртожитком та дольову участь у витратах на його утримання»;

7) у статті 12:

назву доповнити словами «кімнатою (кімнатами) у гуртожитку»;

після слів «квартирою (будинком)» доповнити словами «кімнатою (кімнатами) у гуртожитку».

5. Кабінету Міністрів України:

1) протягом трьох місяців з дня набрання чинності цим Законом розробити і внести на розгляд Верховної Ради України державну програму передачі гуртожитків у власність тери-

торіальних громад;

2) протягом чотирьох місяців з дня набрання чинності цим Законом внести на розгляд Верховної Ради України пропозиції щодо його реалізації;

3) протягом трьох місяців привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

4) забезпечити прийняття відповідно до своєї компетенції нормативно-правових актів, що випливають із цього Закону;

5) забезпечити перегляд і скасування міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади своїх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону.

6. Органам місцевого самоврядування:

1) протягом одного місяця з дня набрання чинності цим Законом створити постійні комісії із забезпечення реалізації житлових проблем громадян та подати проекти рішення про них на затвердження місцевим радам;

2) протягом трьох місяців з дня набрання чинності цим Законом:

розробити і затвердити місцеві програми передачі гуртожитків у власність територіальних громад;

внести в установленому порядку пропозиції до Закону України про Державний бюджет України на 2009 рік;

створити комісії з проведення інвентаризації гуртожитків, на які поширюється дія цього Закону, незалежно від форми власності;

3) протягом шести місяців з дня набрання чинності цим Законом провести інвентаризацію усіх гуртожитків, що знаходяться на територіях відповідних територіальних громад, та подати відповідні рішення на затвердження органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до наданих повноважень;

4) протягом дев'яти місяців з дня набрання чинності цим Законом розпочати процес прийняття у власність територіальних громад гуртожитків відповідно до цього Закону.

Президент України В. ЮЩЕНКО

м. Київ
4 вересня 2008 року
№ 500-VI

ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

Про проведення конкурсного відбору керівників державних суб'єктів господарювання

від 3 вересня 2008 р. № 777

Відповідно до підпункту «г» пункту 18 частини другої статті 5 Закону України «Про управління об'єктами державної власності» Кабінет Міністрів України ПОСТАНОВЛЯЄ:

1. Затвердити Порядок проведення конкурсного відбору керівників державних суб'єктів господарювання, що додається.

2. Міністерствам, Фонду державного майна, іншим органам, що здійснюють управління об'єктами державної власності, забезпечити призначення керівників державних суб'єктів господарювання за результатами конкурсного відбору та укладення з ними контрактів у порядку, передбаченому постановами Кабінету Міністрів України від 19 березня 1993 р. № 203 «Про застосування контрактної форми трудового договору з керівником підприємства, що є у державній власності» (ЗП України, 1993 р., № 6, ст. 121; Офіційний вісник України, 1999 р., № 13, ст. 514) і від 2 серпня 1995 р. № 597 «Про Типову форму контракту з керівником підприємства, що є у державній власності» (ЗП України, 1995 р., № 11, ст. 264; Офіційний вісник України, 1999 р., № 29, ст. 1474), статутом зазначених суб'єктів.

3. Центральним органам виконавчої влади, іншим суб'єктам управління корпоративними правами, що належать державі в господарських товариствах, у статутному фонді яких частка держави перевищує 50 відсотків, забез-

печити прийняття органами управління зазначених товариств рішень щодо призначення (обрання) керівників відповідних суб'єктів господарювання виключно за результатами конкурсного відбору.

4. Суб'єктам управління об'єктами державної власності, зазначеним у пунктах 2 і 3 цієї постанови, щокварталу подавати Міністерству економіки звіт про призначення за результатами конкурсного відбору керівників суб'єктів господарювання згідно із затвердженою ним формою.

5. Визнати такими, що втратили чинність:

постанову Кабінету Міністрів України від 1 квітня 2005 р. № 234 «Про конкурсний відбір керівників суб'єктів господарювання державного сектору економіки, які мають стратегічне значення для економіки і безпеки держави» (Офіційний вісник України, 2005 р., № 14, ст. 710);

постанову Кабінету Міністрів України від 5 квітня 2006 р. № 423 «Про внесення зміни до пункту 3 Порядку проведення конкурсного відбору керівників суб'єктів господарювання державного сектору економіки, які мають стратегічне значення для економіки і безпеки держави» (Офіційний вісник України, 2006 р., № 14, ст. 988).

Прем'єр-міністр України Ю. ТИМОШЕНКО

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 3 вересня 2008 р. № 777

ПОРЯДОК
проведення конкурсного відбору керівників державних суб'єктів господарювання

Загальна частина

1. Цей Порядок визначає процедуру конкурсного відбору керівників державних суб'єктів господарювання – державних підприємств, господарських товариств, єдиним засновником та учасником яких є держава (далі – підприємства), крім керівників малих державних підприємств та тих, що призначаються Кабінетом Міністрів України.

2. Підставою для оголошення конкурсного відбору керівника підприємства (далі – конкурсний відбір) є рішення (наказ) міністерства, Фонду державного майна або іншого органу, до сфери управління якого належить підприємство (далі – орган управління), із зазначенням строку приймання заяв і проведення конкурсного відбору.

3. Для проведення конкурсного відбору орган управління утворює постійно діючу комісію (далі – комісія) у складі не менш як п'ять осіб і призначає її голову.

До складу комісії обов'язково включається представник Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласної, Київської, Севастопольської міської держадміністрації за місцезнаходженням підприємства, а також представник господарської структури, що виконує функції з управління підприємством.

Члени комісії повинні мати кваліфікацію, необхідну для розгляду документів і пропозицій, внесених особами, що виявили бажання брати участь у конкурсному відборі (далі – претенденти), та його учасниками.

4. Комісія:

оприлюднює оголошення про проведення конкурсного відбору (далі – оголошення) та його результати;

приймає, реєструє та перевіряє на відповідність вимогам цього Порядку документи, подані претендентами;

ухвалює рішення про допуск претендентів до конкурсного відбору або відхилення їх кандидатур;

приймає і реєструє пропозиції, внесені учасниками конкурсного відбору;

забезпечує відкритість конкурсного відбору та за результатами розгляду зазначених пропозицій визначає його переможця.

5. Засідання комісії є правомочним у разі участі в ньому не менш як двох третин її складу.

Рішення комісії приймається більшістю голосів присутніх на засіданні її членів і оформляється протоколом.

У разі рівного розподілу голосів вирішальним є голос голови комісії.

6. Тривалість конкурсного відбору не може перевищувати 45 календарних днів. Початком відбору вважається дата, на яку призначено засідання комісії з розгляду заяв претендентів і доданих до них документів.

7. Конкурсний відбір вважається таким, що закінчився, з дня ухвалення комісією рішення про затвердження його результатів.

Підготовка до проведення конкурсного відбору

8. Оголошення оприлюднюється на офіційному сайті органу управління, у засобах масової інформації не пізніше ніж за 30 календарних днів до початку проведення конкурсного відбору.

9. В оголошенні зазначаються такі відомості:

найменування та місцезнаходження підприємства, основні напрями його діяльності з додержанням вимог законодавства про інформацію з обмеженим доступом;

строк і місце приймання заяв на участь у конкурсному відборі (далі – заяви) та номер телефону для довідок;

перелік документів, що подаються претендентом, та вимоги щодо їх оформлення;

дата і місце проведення конкурсного відбору та оприлюднення його результатів;

вимоги до претендента.

10. Для участі в конкурсному відборі претендент особисто подає комісії разом із заявою:

належним чином завірені копію документа, що посвідчує особу, витяг з трудової книжки, копію документа про повну вищу освіту за відповідною спеціальністю;

заповнений аркуш обліку кадрів;

інформацію про досвід успішної роботи з управління підприємством;

довідку про стан здоров'я;

довідку про відсутність в особи судимості;

рекомендації та інші документи на його розсуд.

Відповідальність за достовірність документів несе претендент.

11. Заяви приймаються протягом 30 календарних днів після оприлюднення оголошення і реєструються в журналі, до якого вносяться такі відомості:

номер заяви;

прізвище, ім'я та по батькові претендента, відомості про місце його проживання (реєстрації);

дата і час запису;

прізвище, ім'я та по батькові особи, що зробила запис.

12. Зміст заяви та інших документів, поданих претендентами, не розголошується до початку засідання комісії, на якому проводиться їх розгляд.

Проведення конкурсного відбору

13. Обов'язковою умовою проведення конкурсного відбору є його відкритість.

Представники засобів масової інформації мають право бути присутніми на засіданнях комісії під час розкриття пакетів документів, поданих претендентами, їх розгляду та оголошення переможця.

14. За рішенням комісії претендент не допускається до участі в конкурсному відборі в разі неподання ним одного із зазначених у пункті 10 цього Порядку документів, відсут-

На засадах державної регуляторної політики

Відповідно до статті 9 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Фонд державного майна України повідомляє про оприлюднення з 6 жовтня 2008 року на своєму офіційному сайті проекту наказу Фонду державного майна України **«Про затвердження Змін до Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна»** з метою отримання зауважень і пропозицій фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань.

Проект наказу розроблений з метою удосконалення процедури проведення конкурсу на право оренди державного майна і прийняття рішення про оренду за результатами цього конкурсу, врахування пільг по орендній платі, встановлених для суб'єктів малого підприємництва.

Проектом наказу удосконалюється процедура проведення конкурсу на право оренди державного майна і прийняття рішення про оренду за результатами цього конкурсу, враховуються пільги по орендній платі, встановлені для суб'єктів малого підприємництва.

За матеріалами www.spfu.gov.ua

ності повної вищої освіти за відповідною спеціальністю та досвіду успішної роботи, а також за наявності у претендента не знятої або не погашеної в установленому законом порядку судимості, заборони займати відповідні посади або займатися певними видами діяльності.

15. Претенденти, допущені до участі в конкурсному відборі, є його учасниками.

16. Учасники конкурсного відбору подають пропозиції з управління підприємством – конкурсні пропозиції.

Для підготовки конкурсних пропозицій учасники мають право ознайомлюватися у строк та в порядку, що визначені комісією, з інформацією, що стосується фінансово-економічного стану підприємства, – відомості про баланс (форма № 1), звіт про фінансові результати (форма № 2), звіт про рух коштів (форма № 3), звіт про власний капітал (форма № 4), примітки до річної фінансової звітності (форма № 5), розшифрування простроченої кредиторської заборгованості, фінансовий план підприємства, звіт про інвестиції в основний капітал.

Ознайомлення із зазначеними матеріалами проводиться з додержанням вимог законодавства про інформацію з обмеженим доступом.

17. Приймання конкурсних пропозицій розпочинається комісією з дня ухвалення рішення про допущення учасників до конкурсного відбору та закінчується за день до початку засідання комісії з їх розгляду, але не раніше ніж через 20 календарних днів після ухвалення такого рішення.

18. Конкурсна пропозиція, що розробляється на підставі фактичних показників фінансово-господарської діяльності, повинна містити проект програми діяльності підприємства на середньострокову перспективу, в якій передбачається:

план виробничої діяльності;

заходи з виконання завдань та результати аналізу можливих ризиків, а також з поліпшення техніко-економічних та фінансових показників підприємства, підвищення його конкурентоспроможності;

обсяг надходження коштів до бюджетів;

пропозиції щодо очікуваної динаміки поліпшення основних показників фінансово-господарської діяльності.

19. Комісія заслуховує під час розгляду на закритому засіданні конкурсних пропозицій учасника конкурсного відбору та враховує його здатність висловлювати свої думки, уміння викладати інформацію в письмовій формі, комунікабельність, тактовність, готовність взяти на себе відповідальність, уміння аналізувати проблеми і налагоджувати ділові зв'язки, виявляти творчий підхід до роботи, емоційну врівноваженість.

Одним з основних критеріїв визначення переможця конкурсного відбору є показники фінансово-господарської діяльності підприємства, зокрема обсяг чистого прибутку, спрямованість конкурсної пропозиції на ефективне використання його виробничого потенціалу.

Переможцем конкурсного відбору визнається учасник, пропозиції якого визнані комісією найкращими.

20. Переможець конкурсного відбору оголошується на засіданні комісії з дотриманням вимог пункту 13 цього Порядку.

Результати відбору оприлюднюються на офіційному сайті органу управління та у засобах масової інформації.

Рішення комісії є підставою для укладення

На захист прав працівників підприємства

У жовтні 2008 року Голова Фонду державного майна України (далі – Фонд) Валентина Семенюк-Самсоненко відвідала ВАТ «Чернігівський завод радіоприладів» з метою вирішення його проблемних питань.

«Сьогодні у держави всього 25 % плюс 1 акція. Всі інші акції були продані за приватизаційні та компенсаційні сертифікати, а також на фондовій біржі, і врешті-решт крупний пакет було консолідовано приватними власниками. Звісно, без будь-яких зобов'язань і будь-якого контролю з боку держави. Це вам і є наслідки так званої масової приватизації», – заявила Голова ФДМУ на зустрічі з представниками підприємства.

За словами Валентини Семенюк-Самсоненко, володіючи навіть таким невеликим пакетом, Фонд сьогодні вживає всіх дій, щоб навести порядок на підприємстві. Фонд зібрав всю інформацію і вже надіслав лист до Генеральної прокуратури України з проханням вжити заходів щодо незаконного відчуження майна цього підприємства. Також до суду подано апеляцію на рішення про відкриття справи про банкрутство, і Фонд займає в судах чітку позицію – це підприємство визнавати банкрутом не можна.

За матеріалами www.spfu.gov.ua

контракту між органом управління (господарською структурою) та переможцем конкурсного відбору.

Погодження призначення керівника підприємства головою місцевої держадміністрації проводиться в установленому порядку. У разі вмотивованої відмови голови облдержадміністрації (підтримки головою облдержадміністрації вмотивованої відмови голови райдержадміністрації) у погодженні призначення керівника підприємства орган управління вносить на розгляд Кабінету Міністрів України пропозиції щодо надання згоди на призначення такого керівника.

21. У разі відсутності претендентів на участь у конкурсному відборі, визнання комісією конкурсних пропозицій такими, що не відповідають вимогам пункту 18 цього Порядку або реалізація яких не забезпечує належну ефективність управління підприємством, чи непогодження Кабінетом Міністрів України призначення керівника приймається рішення про повторне проведення конкурсного відбору.

ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

Про внесення змін до Типового договору оренди землі

від 3 вересня 2008 р. № 780

Кабінет Міністрів України ПОСТАНОВЛЯЄ:

Внести до Типового договору оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220 (Офіційний вісник України, 2004 р., № 9, ст. 527), зміни, що додаються.

Прем'єр-міністр України Ю. ТИМОШЕНКО

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 3 вересня 2008 р. № 780

ЗМІНИ, що вносяться до Типового договору оренди землі

Пункти 2, 3 і 8 викласти в такій редакції:

«2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею _____,

(гектарів)

у тому числі _____

(площа та якісні характеристики

_____

земель, зокрема меліорованих, за їх складом

_____

та видами угідь – рілля, сіножаті, пасовища,

_____

багаторічні насадження тощо)

3. На земельній ділянці розміщені об'єкти нерухомого майна _____

(перелік, характеристика

_____

і стан будинків, будівель, споруд та інших об'єктів)

_____

_____, а також інші об'єкти інфраструктури

_____

(перелік, характеристика і стан лінійних споруд,

_____

інших об'єктів інфраструктури, у тому числі доріг,

_____
майданчиків з твердим покриттям, меліоративних
_____
систем тощо)
_____»;

«8. Договір укладено на _____ років (у разі укладення договору оренди землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва – з урахуванням ротації культур згідно з проектом землеустрою).

Після закінчення строку дії договору орендар має переважне право поновити його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за _____ днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію».

ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

Про внесення зміни у додаток 2 до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна

від 10 вересня 2008 р. № 802
Київ

Кабінет Міністрів України ПОСТАНОВЛЯЄ:

В абзаці третьому пункту 28 додатка 2 до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна*, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 р. № 786 (ЗП України, 1996 р., № 2, ст. 57; Офіційний вісник України, 2007 р., № 1, ст. 34), у графі «Орендна ставка, відсотків» цифри «10» замінити цифрою «7».

Прем'єр-міністр України Ю. ТИМОШЕНКО

ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

Про внесення змін до Порядку погодження з Кабінетом Міністрів України умов приватизації окремих об'єктів державної власності та закріплення в державній власності пакетів акцій відкритих акціонерних товариств

від 10 вересня 2008 р. № 805
Київ

Кабінет Міністрів України ПОСТАНОВЛЯЄ:

Внести до Порядку погодження з Кабінетом Міністрів України умов приватизації окремих об'єктів державної власності та закріплення в державній власності пакетів акцій відкритих акціонерних товариств**, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18 вересня 1997 р. № 1035 (Офіційний вісник України, 1997 р., число 39, с. 3; 1998 р., № 22, ст. 811; 2007 р., № 86, ст. 3159), зміни, що додаються.

Прем'єр-міністр України Ю. ТИМОШЕНКО

_____
* Державний інформаційний бюлетень про приватизацію, 1995, № 12, с. 37. – *Прим. ред.*
** Там же, 1997, № 12, с. 55 – 56. – *Прим. ред.*

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 10 вересня 2008 р. № 805

ЗМІНИ,
що вносяться до Порядку погодження з Кабінетом Міністрів України умов приватизації окремих об'єктів державної власності та закріплення в державній власності пакетів акцій відкритих акціонерних товариств

1. Доповнити пункт 2 після абзацу третього новим абзацом такого змісту:

«технічного паспорта земельної ділянки державної власності, яка підлягає продажу державним органом приватизації;».

У зв'язку з цим абзаци четвертий – сьомий вважати відповідно абзацами п'ятим – восьмим.

2. Пункт 3 викласти в такій редакції:

«3. Рішення про погодження умов приватизації об'єкта (проекту плану приватизації або плану розміщення акцій) та змін до них (якщо це стосується зміни способу розміщення та кількості запропонованих для реалізації акцій) приймається на засіданні Кабінету Міністрів України та оформлюється розпорядженням.

Рішення про внесення змін до плану приватизації (плану розміщення акцій) об'єкта щодо реалізації акцій, які не були продані будь-яким із передбачених планом способів, приймається державним органом приватизації.».

3. Пункт 4 виключити.

4. У пункті 5 цифри «15» замінити цифрами «20».

5. У пункті 12 цифри і слова «15-денний термін» замінити цифрами і словами «20-денний термін».

ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

Про розмір неустойки за повну або часткову несплату покупцями коштів за об'єкти приватизації

від 17 вересня 2008 р. № 846
Київ

Відповідно до статті 29 Закону України «Про приватизацію державного майна» Кабінет Міністрів України ПОСТАНОВЛЯЄ:

1. Установити, що розмір неустойки, яку сплачують покупці у разі повної або часткової несплати в установлений Законом України «Про приватизацію державного майна» строк коштів за об'єкт приватизації, включаючи земельну ділянку, становить 20 відсотків ціни, за яку придбано такий об'єкт, включаючи земельну ділянку.

2. Визнати такою, що втратила чинність, постанову Кабінету Міністрів України від 21 серпня 1997 р. № 910 «Про порядок сплати і розмір неустойки за повну або часткову несплату покупцями коштів за об'єкти приватизації»* (Офіційний вісник України, 1997 р., число 35, с. 16).

Прем'єр-міністр України Ю. ТИМОШЕНКО

* Державний інформаційний бюлетень про приватизацію, 1997, № 12, с. 5. – *Прим. ред.*

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

від 14 серпня 2008 р. № 944

Про внесення змін до наказу Фонду державного майна України від 15.07.97 № 743*

Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 9 вересня 2008 р. за № 825/15516

Відповідно до Закону України від 3 червня 2008 року № 309-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України»**, з метою приведення у відповідність до чинного законодавства України нормативно-правових актів Фонду державного майна України НАКАЗУЮ:

1. Внести до Положення про комісію з приватизації***, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 15.07.97 № 743, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 29.08.97 за № 361/2165, такі зміни:

пункт 1.5 викласти у такій редакції:

«1.5. До складу комісії входять за принципом однакового представництва представники:

господарського товариства, створеного членами трудового колективу підприємства, що приватизується, в тому числі й від представницького органу трудового колективу – виборного органу первинної профспілкової організації (профспілкового представника) або іншого уповноваженого ним органу;

осіб (або безпосередньо особи), які подали заяву на приватизацію;

місцевих рад;

фінансових органів;

державного органу приватизації;

центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів;

центрального органу виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів України або його територіальних органів;

Антимонопольного комітету України або його територіальних відділень;

органу, уповноваженого до прийняття рішення про приватизацію управляти відповідним державним майном;

територіальних органів центрального органу виконавчої влади з питань надзвичайних ситуацій та у справах захисту населення від наслідків Чорнобильської катастрофи».

2. Департаменту реформування власності та з питань трансферу технологій, інноваційної діяльності та інтелектуальної власності (Красовський В. А.) у встановленому порядку подати наказ на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України.

3. Департаменту реформування власності та з питань трансферу технологій, інноваційної діяльності та інтелектуальної власності (Красовський В. А.) у десятиденний строк після державної реєстрації цього наказу забезпечити його публікацію у «Державному інформаційному бюлетені про приватизацію».

4. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Фонду Шмуляра О. В.

Голова Фонду
В. СЕМЕНЮК-САМСОНЕНКО

---

* Державний інформаційний бюлетень про приватизацію, 1997, № 11, с. 26. – *Прим. ред*

** Там же, 2008, № 7, с. 51 – 57. – *Прим. ред.*

*** Там же, 1997, № 11, с. 26 – 27. – *Прим. ред.*

«ЛЮДСЬКИЙ БІК ПІДПРИЄМСТВА»*

Основні функції управління – планування, організація, керівництво, контроль і регулювання – здійснюються на всіх рівнях управління. Кажучи конкретніше, будь-який керівник зобов'язаний контролювати результативність роботи підприємства, за яке він відповідає і звітує. Керівник відповідає також за те, щоб функція управління здійснювалася професійно, дієво й економічно. У зв'язку з цим застосовувана керівником система контролю повинна не тільки «стежити» за результативністю роботи підприємства, але й сигналізувати, коли, де й, можливо, чому результативність дає збій.

Детальний аналіз діяльності керівників підприємств, які успішно працюють, показує, що вони всі дотримуються таких загальних принципів:

- *підприємливість і готовність іти на певний, точно розрахований ризик;*
- *уміння передбачувати потреби ринку;*
- *залізна дисципліна й самовіддача (самі працюють більше, ніж інші працівники);*
- *досконалне й детальне знання своєї справи (вони – прекрасні професіонали, а також фахівці у сфері маркетингу й фінансування);*
- *уміння залучати знаючих працівників і надавати їм досить широкі повноваження;*
- *суворий контроль за співвідношенням видатків і прибутку, готовність зупинити «тільки-но запущене» виробництво, якщо воно виявилося нерентабельним;*
- *прагнення завжди бути кращим за своїх конкурентів;*
- *хороша мотивація всіх працівників і тому хороша зарплата; у підсумку – залежність зарплати працівників керівного складу від успішності роботи підприємства.*

* *Продовження.* Початок див.: Державний інформаційний бюлетень про приватизацію, 2008, № 8, с. 63 – 64.

Мотивація – чарівне слово для роботи з людьми. Багатьма вона сприймалася неправильно, як щось другорядне, як певний метод обходження з людьми заради досягнення додаткових результатів виробництва. Тим часом учені давно довели, що в кожної людини самої по собі незалежно від будь-кого є свій мотив до праці, що у конкретній ситуації визначає її дії.

Інакше кажучи, тільки незадоволені потреби без зовнішнього примусу підштовхують людину до певних дій. **Якщо вдається домогтися збігу потреб працівника з потребами підприємства, то працівник буде викладатися заради задоволення цих потреб,** чого не забезпечить ніякий примус.

Однак у нових умовах керівникам доведеться вирішувати відповідальніші завдання, які в той же час вимагатимуть творчого підходу: вироблення стратегічних напрямів розвитку; керівництво на рівні соціально-політичних вимог. У зв'язку з цим виникає необхідність у переорієнтації системи освіти із суто професійної підготовки на прилучення до загальнокультурних цінностей.

Не один керівник, знаючи слабкі знання своїми працівниками рідної мови, математики тощо, із сумнівом похитає головою, прочитавши це. Однак варто нагадати про відносність застосованого масштабу виміру обсягу знань. У порівнянні з минулим рівень освіти населення в цілому вищий. Це безперечно. Дехто скептично додасть, що стосовно багатьох можна говорити не стільки про освіченість, скільки про зарозумілість.

Справді, невідповідність між бажанням обійняти відповідальну посаду і реальними можливостями виконувати ці функції, а також готовністю відповідати за свої дії – нерідке явище з досить жалюгідними результатами. Як багато років тому писав автор відомих наукових книг про процеси управління ***Дуглас Макгрегор****, «надлишок бажання призводить до дефіциту вміння», тобто, хто хоче більше, ніж може, іде до невдачі.*

Мотивувати працівників – означає зачепити їхні важливі інтереси, дати їм шанс реалізуватися в процесі роботи. Варто нагадати основні напрями управлінської діяльності.

Працівник повинен:

- ***бути знайомим з успіхом;*** *успіх – це реалізована мета. Потрібно разом із працівником формулювати цілі, у досягненні яких він зацікавлений;*
- ***мати можливість пізнати себе в результатах своєї праці, проявити себе в праці;***
- ***відчувати свою значущість.***

Критерій оптимальної мотивації полягає в тому, що в підсумку обидві сторони – і керівник і працівники – виявляються задоволеними.

Хоча ті, хто дотримуються цієї думки, не є прихильниками дискусій, відповіддю їм могла б бути заміна проблематичного слова «мотивація» його перекладом, у якому є все, що дійсно важливо на виробництві: робити працю радісною.