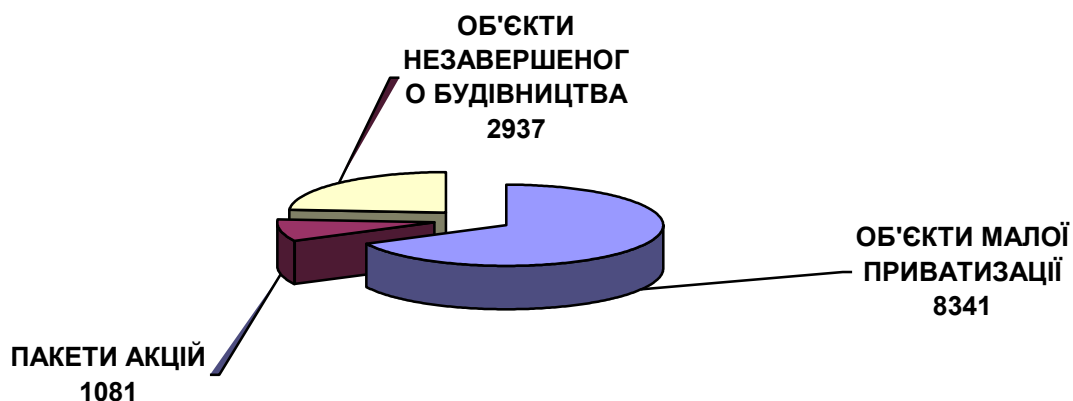


ЗВІТ
**про результати контролю за виконанням умов договорів купівлі-
продажу об’єктів приватизації, здійсненого державними органами
приватизації протягом 2015 року**

Згідно з вимогами статей 7 та 27 Закону України «Про приватизацію державного майна» щодо контролю державними органами приватизації (далі – орган приватизації) за виконанням умов договорів купівлі-продажу державного майна, постановою Кабінету Міністрів України від 31 травня 2012 року № 487 «Про затвердження Порядку здійснення контролю за виконанням зобов’язань, визначених умовами договорів купівлі-продажу об’єктів, приватизація яких проводиться на підставі рішень Кабінету Міністрів України», відповідно до Порядку контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об’єктів приватизації державними органами приватизації, затвердженого наказом Фонду державного майна України (далі – Фонд) від 10 травня 2012 року № 631, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 24 травня 2012 року за № 815/21127, протягом 2015 року проведено перевірки виконання покупцями державного майна умов укладених договорів. Здійснений контроль показав таке.

**1. Загальні дані про результати контролю, здійсненого протягом
2015 року**

На обліку органів приватизації перебувають 12 359 договорів купівлі-продажу державного майна (далі – договір), у тому числі:



Станом на 01.01.2015 на контролі органів приватизації перебувало 953 договори, на 01.01.2016 – 739.

Зменшення кількості договорів купівлі-продажу, які перебувають на контролі, пов'язано із зняттям частини договорів з контролю у зв'язку із повним виконанням покупцями взятих на себе зобов'язань.

Разом з тим кількість укладених договорів за звітний період є значно меншою за кількість договорів, знятих з контролю, що відповідним чином вплинуло на загальну кількість договорів, що знаходяться на контролі органів приватизації.

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

За планом у 2015 році передбачалося здійснити перевірки за 739 договорами. За зазначений період фактично здійснено контроль за 704 договорами.

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

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

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



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

Протягом 2015 року органами приватизації перевірено 58 договорів купівлі-продажу пакетів акцій, 313 договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва та 333 договори купівлі-продажу об'єктів малої приватизації.

За результатами перевірок, здійснених протягом 2015 року, умов виконані в повному обсязі за 25 договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва, 97 договорами купівлі-продажу об'єктів малої приватизації та 4 договорами купівлі-продажу пакета акцій. Зазначені договори знято з контролю.

За результатами контролю невиконання тих чи інших умов встановлено за 94 договорами, що становить 13,4 відсотка загальної кількості перевірених договорів (у 2014 році було зафіксовано невиконання за 134 договорами, що становило 14,5 відсотка перевірених). Найбільше порушень зафіксовано регіональними відділеннями Фонду по Київській (11 договорів), Харківській (29 договорів) областях, м. Києву та Донецькій області (по 7 договорів) і стосуються вони термінів добудови об'єктів, демонтажу, ненадання документів, а також деяких інших умов.

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

Результати перевірок стану виконання **інвестиційних зобов'язань та інших зобов'язань, виражених у грошовій формі**, засвідчили, що такі зобов'язання містять 860 договорів купівлі-продажу пакетів акцій, 364 договори купівлі-продажу об'єктів малої приватизації і 78 договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва.

Результати інвестиційної діяльності в рамках приватизаційних процесів

За всіма групами договорів купівлі-продажу		
План до 2021 року	План на 01.01.2016	Факт на 01.01.2016
16 387,470 млн грн 2 217,7 млн дол. США 19,26 млн євро	12 744,88 млн грн 1 514,95 млн дол. США 19,26 млн євро	15 043,620 млн грн 1 913,921 млн дол. США 72 млн євро
За договорами купівлі-продажу пакетів акцій		
15 005,655 млн грн 1 919,44 млн дол. США 19,26 млн євро	11 711,550 млн грн 1 449,842 млн дол. США 19,26 млн євро	13 471,300 млн грн 1 890,415 млн дол. США 72 млн євро
За договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва		
944,695 млн грн 10 тис. дол. США	810,336 млн грн 10 тис. дол. США	966,588 млн грн 27,756 тис. дол. США
За договорами купівлі-продажу об'єктів малої приватизації		
437,119 млн грн 298,294 млн дол. США	222,996 млн грн 65,094 млн дол. США	605,732 млн грн 23,477 млн дол. США

Протягом 2015 року за договорами купівлі-продажу пакетів акцій, об'єктів незавершеного будівництва та об'єктів малої приватизації було зафіксовано внесення інвестицій на загальну суму 27 830, 45 млн грн.

Результати перевірки стану виконання покупцями зобов'язань щодо збереження існуючої на момент приватизації кількості робочих місць та створення нових є такими.

На контролі органів приватизації перебувають 42 договори, що містять умову щодо збереження кількості робочих місць, які існували на об'єктах на момент їх приватизації, та 44 договорів – щодо створення нових.

У звітному періоді із зазначених договорів купівлі-продажу, що містять умову щодо збереження кількості робочих місць було перевірено 42 договори.

Результати перевірки засвідчили, що наявна на момент приватизації кількість робочих місць на підприємствах, стосовно яких укладено 42 договори з умовою збереження робочих місць, становила 3264 одиниці. На сьогодні їх кількість становить 3267 одиниць.

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

На виконання зобов'язання щодо створення нових робочих місць, передбаченого 41 перевіреним у звітному періоді договором, власниками об'єктів приватизації у звітний період створено 234 нових робочих місця.

Наприклад, у Житомирській області за договором купівлі-продажу пакета акцій ВАТ «Кварцсамоцвіти» покупцем (ТОВ «Столичне будівництво») повинні бути соворені робочі місця. На момент перевірки зафіксовано створення 20 нових робочих місць.

Також, слід відмітити створення нових робочих місць за договорами, умовами яких збереження або створення нових робочих місць не передбачено. За звітний період із загальної кількості перевірених договорів такі приклади є на 5 об'єктах приватизації, де було створено 34 нових робочих місця.

Наприклад, у Вінницькій області за договором купівлі-продажу ЦМК Літинської державної ветеринарної аптеки по ветеринарному та зоотехнічному забезпеченню покупцем (фізична особа) створено 20 нових робочих місць.

4. Інформація щодо вжитих органами приватизації заходів з усунення виявлених порушень договірних зобов'язань

Перевірками встановлено, що більшість договірних зобов'язань виконуються покупцями належним чином. Разом з тим за низкою договорів допускаються їх порушення.

	2014	2015
Кількість договорів купівлі-продажу, за якими виявлено порушення	134	94

Найбільш характерними порушеннями договірних умов є такі:

Умови, за якими зафіксовано невиконання	2014 рік	2015 рік
Завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію	46	37
Ненадання документів, що підтверджують стан виконання умов договору	43	35
Переоформлення права забудовника		11
Порушення умови в частині переоформлення права на земельну ділянку	21	17
Не створені робочі місця	5	5
Змінено профіль діяльності	2	4
Порушення термінів розбирання об'єкта	14	13
Порушення санітарних вимог	-	16
Не внесені інвестиції	-	6
Порушення в частині розрахунків за придбані об'єкти	2	-
Недотримання термінів державної реєстрації нової форми власності	4	-

Протягом 2015 року за 37 договорами об'єктів незавершеного будівництва зафіксовано порушення щодо термінів завершення будівництва та введення його в експлуатацію.

Наприклад, у Харківській області покупець – ПАТ «Альянс» за договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва «Розширення дитячого комбінату на 280 місць з прибудовою корпусу на 4 групи з плавальним басейном» не виконав в установленій договором строк зобов'язання щодо завершення будівництва об'єкта.

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

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

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

Також за 35 договорами зафіксовано порушення в частині ненадання документів через безвідповідальність та недобросовісність покупців.

Крім того, органами приватизації за 11 договорами купівлі-продажу виявлено порушення виконання умов договорів у частині переоформлення права забудовника.

Наприклад, у Харківській області покупець – фізична особа за договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва «40-квартирний житловий будинок з прибудованим магазином ВАТ «Птахофабрика «Курганська» повинен був з урахуванням збереження первісного призначення об'єкта здійснити переоформлення права забудовника. На момент перевірки зазначена умова не виконана.

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

За 6 договорами купівлі-продажу пакетів акцій зафіксовано порушення в частині внесення інвестицій на розвиток підприємства.

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

Причинами невиконання інвестиційних зобов'язань є безвідповідальність та недобросовісність покупців.

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

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

Також за 17 договорами купівлі-продажу зафіксовано порушення в частині оформлення права володіння (користування) земельною ділянкою під об'єктом приватизації.

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

У Запорізькій області покупець – фізична особа за договором купівлі-продажу частини двоповерхового будинку повинен був оформити право землекористування, але зазначена умова не була виконана. Причиною невиконання зазначеної умови є зволікання органів місцевого самоврядування.

Також за 4 договорами зафіксовано порушення в частині збереження профілю діяльності

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

Порушення виконання умов договорів у частині забезпечення розбирання об'єкта зафіксовано за 13 договорами регіональними відділеннями Фонду по Донецькій, Харківській та Київській областях.

Наприклад, у Донецькій області покупець фізична особа за договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва «Пансіонат на 114 місць» повинен був розібрати об'єкт та привести будівельний майданчик в належний стан.

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

Протягом кварталу за 16 договорами купівлі-продажу об'єктів приватизації зафіксовано порушення щодо охорони навколишнього середовища.

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

Також, у Київській області покупець – ТОВ «Транссервіс» за договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва «Дитяче кафе на 30 місць» після розбирання об'єкта повинен був привести будівельний майданчик в стан, що відповідає вимогам чинного законодавства по охороні навколишнього середовища. Але, покупцем зазначена умова не виконана. Причиною невиконання зазначеної умови договорів купівлі-продажу є недобросовісність покупців об'єктів приватизації.

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

У четвертому кварталі нараховано за рішеннями судів штрафні санкції на суму 93,935 тис. грн, фактично сплачено штрафних санкцій на загальну суму 42,51 тис. грн.

За третій квартал за рішеннями судів штрафні санкції не нараховувалися. Сума штрафних санкцій, сплачених до державного бюджету, за вказаний квартал становить 197,068 тис. грн.

Сума нарахованих штрафних санкцій за рішенням судів, за якими проводиться стягнення, на початок першого кварталу 2016 року становить 15,02 млн грн, тобто це різниця між сумами нарахованих та сплачених штрафів.

У 2015 році сума штрафних санкцій, сплачених до Державного бюджету України, становить 598,146 тис. грн.

Загальна сума штрафів, пені та неустойок, яка була нарахована (наростаючим підсумком) за рішеннями судів за попередні роки, становить 32,92 млн грн та 119,3 тис. дол. США. Фактично було сплачено 17,81 млн грн та 106,4 тис. дол. США.

За 98 договорами триває претензійно-позовна робота щодо їх розірвання і повернення відчужених об'єктів у державну власність (з них 10 – пакети акцій, 16 – єдині майнові комплекси та 72 – об'єкти незавершеного будівництва).

У звітному періоді до державної власності повернено 12 об'єктів незавершеного будівництва, 2 пакета акцій підприємства та 2 єдиних майнових комплексів.

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

Загальна сума коштів, отриманих від продажу повернених державі об'єктів за рішеннями судів, накопичувальним підсумком становить 104,16 млн грн. У четвертому кварталі 2015 року повторно продано об'єкт незавершеного будівництва. Сума коштів, отримана за повторний продаж у четвертому кварталі, становить 120,110 тис. грн.

5. Приклади позитивних результатів діяльності покупців приватизованих об'єктів

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

Так, наприклад, покупцем пакета акцій ВАТ «Криворізький гірничо-металургійний комбінат «Криворіжсталь» на виконання договірних зобов'язань з моменту укладання договору внесено інвестицій на загальну суму 867,633 млн дол. США (за умовами договору передбачалось 500 млн дол. США).

Зазначена інвестиційна програма спрямована на модернізацію виробничих потужностей підприємства, в тому числі на капітальні ремонти доменних печей, впровадження системи пилувугільного вдування, реконструкцію коксових батарей, реконструкцію агломераційного виробництва, реконструкцію системи газоочищення конверторного цеху.

Зокрема, проведено технічне переоснащення двох доменних печей, проведені реконструкції кисневої станції та високовольтного електропостачання, здійснюється масштабна реконструкція агломераційного виробництва, а саме модернізовано 9 із 12 наявних агломашин гірничо-збагачувального комплексу, завершено технічне переоснащення чотирьох коксових батарей з шести наявних.

Так, серед іншого, на виконання договірних зобов'язань на підприємстві

продовжено реконструкцію: газоочистки конверторного цеху з будівництвом нових пилозахисних установок (витрати склали 247,50 млн грн.); хвостосховищ «Об'єднане», «Четверта карта» та «Миролюбівське» (витрати склали 118,71 млн грн.); шахти ім. Артема (витрати склали 50,44 млн грн.). Здійснено заходи з капітального ремонту першого розряду доменної печі №6 (витрати склали 516,34 млн грн.) та технічного переоснащення коксових батарей № 5, 6 (витрати склали 45,04 млн грн.). Крім того, створено систему підготовки шихти для коксових батарей.

Забезпечується екологічна безпека виробництва підприємства. Отримано сертифікат на відповідність екологічного менеджменту підприємства стандартам ISO 14001:2004. За період дії зобов'язань у природоохоронній діяльності загальна сума інвестицій за цим напрямком склали 1,1 млрд. грн. Зокрема, проведені заходи з рекультивації території кар'єрів, відвалів, зон обрушення земної поверхні, здійснюється поетапна реконструкція хвостосховищ, реконструйовано цех сіркоочищення коксохімічного виробництва, впроваджено систему екологічного моніторингу на основних джерелах викидів у зоні впливу підприємства.

Крім того, на підприємстві відповідно до умов договору забезпечено рівень середньої заробітної плати не менше, ніж розмір, передбачений мінімальним галузевим стандартом оплати праці робітника, зайнятого в основних цехах металургійного виробництва, забезпечено щомісячна індексація рівня заробітної плати з урахуванням інфляційних процесів згідно чинного законодавства України. Так, середня заробітна плата на підприємстві у 2015 року склали 6 551,6 грн, що є одним з найкращих показників у металургійній галузі.

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

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

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

дозволило в повному обсязі виконати повний комплекс робіт з технічного обслуговування та ремонту електромереж. Відремонтовано 502,3 км повітряних ліній, 145 силових трансформатора, розчищено 3876 км трас тощо.

У Житомирській області покупцем (Свято-Покровська церква УПЦ Київського патріархату) за договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва дитячого садка – ясел демонтується об'єкт, будівельні матеріали вивозяться та використовуються для будівництва церковного комплексу. Покупцем збудовано недільну школу, майстерню по виготовленню церковної утварі, двоповерхову будівлю для проживання малозабезпечених та самотніх громадян до якої прибудовано одноповерхову будівлю, в якій розміщено кухню, їдальню, санвузол та майстерню. Збудовано храм Святого Духа, гостинне приміщення, дві свердловини для технічного водопостачання, будівлі для підсобного господарства, криницю, перехід через річку Ірша, під'їзну дорогу до джерел, купальню. Відведено земельну ділянку на якій об'єктовані чотири озера для розведення риби, навколо озер впорядкована територія, встановлені дубові лавки для відпочинку, збудовані роздягальні.

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

Протягом 2015 року органами приватизації забезпечено виконання вимог відповідних організаційно-розпорядчих актів щодо обсягів охоплення укладених договорів перевірками виконання їх умов та термінів передачі звітів Фонду.

У зв'язку з ситуацією, яка склалася в Україні, та відповідно до вимог Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» наведена у звіті інформація висвітлюється без урахування даних по Автономній Республіці Крим та місту Севастополю.

Ураховуючи захоплення державних установ на Сході України та початок широкомасштабної антитерористичної операції із залученням армії, що відображено, зокрема, у рішенні РНБОУ від 13.04.2014 «Про невідкладні заходи щодо подолання терористичної загрози і збереження територіальної цілісності України», а також згідно з розпорядженням Кабінету Міністрів України від 07 листопада 2014 року № 1085-р «Про затвердження переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють або здійснюють не в повному обсязі свої повноваження» регіональні відділення Фонду державного майна України по Донецькій та Луганській областях не мали змоги повною мірою вживати заходів контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу.

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

Також Управлінням з питань договірної діяльності та менеджменту відповідно до доручення Голови Фонду державного майна України від 18.02.2013 № К/4 було проведено вибіркового аналізу матеріалів перевірок

виконання умов договорів купівлі-продажу, проведених регіональними відділеннями.

З метою забезпечення прозорості та відкритості проведення приватизаційних процесів інформація про результати роботи державних органів приватизації з питань контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу, проблемні питання та шляхи їх вирішення висвітлюється засобами масової інформації (“Державний інформаційний бюлетень про приватизацію”) та розміщується на офіційному веб-сайті Фонду в рубриці “Договірний менеджмент”.

Начальник Управління

Ю. Нікітін