

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Фонду державного майна  
України

від 31.12.2024 № 2905

---

(найменування уповноваженого органу управління державного унітарного підприємства, номер та дата протоколу загальних зборів акціонерів (учасників) господарського товариства, у статутному капіталі якого більше 50 відсотків акцій (часток) належать державі)

## **ЛИСТ ОЧІКУВАНЬ ВЛАСНИКА**

**(ПРОЕКТ)**

**ДЕРЖАВНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО  
«БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ „УКРБУД“**

(Код згідно з ЄДРПОУ - 33298371)

(найменування державного унітарного підприємства або господарського товариства,  
у статутному капіталі якого більше 50 відсотків акцій (часток) належать державі)

на 2025 рік

## Цілі діяльності Підприємства

Компанія є державним акціонерним товариством, до складу якого входить 11 дочірніх підприємств (проектні інститути, навчально-курсів комбінати) (далі – Підприємства), розташованих у різних регіонах України, та ДАТ «Будівельна компанія «Укрбуд» (материнська компанія), які здійснюють свою діяльність на підставі статутів, мають статус юридичних осіб, окремий баланс. Дочірні підприємства створені на підставі рішень єдиного акціонера та моменту їх створення Компанії належить 100% в статутному капіталі цих дочірніх підприємств.

Метою діяльності Компанії є одержання прибутку на основі здійснення виробничої, комерційної, посередницької та іншої діяльності, в порядку та за умов, визначених чинним законодавством і Статутом.

Основним видом діяльності Компанії є будівництво житлових і нежитлових будівель.

Основними напрямками діяльності Компанії націлені на реалізацію мети утворення Компанії відповідно до Статуту і базуються на збереженні та подальшому розвитку та удосконаленні набутої спеціалізації дочірніми підприємствами.

### Визначені 4 основних напрями діяльності Компанії:

1. Виконання **будівельно-монтажних робіт** на засадах генерального підряду – головний напрям діяльності, який забезпечується материнською Компанією будівництво житлових і нежитлових будівель (цивільних та промислових об'єктів) на засадах генерального підряду та субпідрядних договорів, виконання функцій замовника;

2. **Проектування** об'єктів промислового призначення, а також широкого спектра будівель і споруд житлового та цивільного призначення – другий напрям, який забезпечується дочірніми підприємствами – проектними інститутами.

3. **Підготовка, перепідготовка та підвищення кваліфікації кадрів** підвищення кваліфікації працівників (перекваліфікація працівників; здобуття нової професії; навчання та перенавчання з питань ОП та спеціальне навчання працівників та посадових осіб) – третій важливий напрям діяльності Компанії. Цю роботу виконують навчально-курсів комбінати та один навчальний центр.

Підготовка здійснюється за 68 ліцензованими робітничими професіями у 6 галузях економіки України.

4. **Надання нерухомого майна в оренду** – даний напрям спрямований на ефективне управління майном та отримання прибутку.

Військова агресія РФ проти України спричинила руйнування навчального центру в якому розташований ДП «Сумський навчальний центр» шляхом нанесення армією РФ авіаудару по м. Суми 29 липня 2023 року.

Слід зазначити, що дочірнє підприємство «Проектний інститут «Донецький ПромбудНДПроект» зареєстроване та знаходиться на тимчасово окупованій території України, а саме, у м. Донецьк по вул. Університетська, буд. 112 та по вул. Артема, буд. 145-А, в м. Макіївка, по вул. Аварійна, буд. 3-А. На сьогодні Компанією повністю втрачений контроль над активами та діяльністю дочірнього підприємства «Проектний інститут «Донецький ПромбудНДПроект». Згідно з рішенням правління Компанії від 30.01.2019 № 1/11 здійснено зменшення корисності активів Компанії, які перебувають на тимчасово окупованій території України, а також зменшення корисності довгострокової фінансової інвестиції Компанії, яка обліковується за методом участі в капіталі дочірнього підприємства «Проектний інститут «Донецький ПромбудНДПроект» до вартості 00,00 (нуль грн) 00коп.) грн.

Основні напрями діяльності спрямовані на досягнення наступних цілей:

- **забезпечення прибуткової діяльності** Компанії та її дочірніх підприємств, що сприятимуть підвищенню рентабельності підприємства, а також збереженню рівня заробітної плати працівників Компанії;

- **вдосконалення системи менеджменту та кадрової політики**, націленої на відбір, підготовку та збереження висококваліфікованих кадрів, здатних до розробки та впровадженню інновацій;

- **зміцнення матеріально-технічної бази** Компанії шляхом здійснення капітальних інвестицій, підвищення ефективності використання майна.

Наявність сертифікованих систем якості дозволяє максимально оперативну і на високому рівні виконати будь-які проектні та будівельно-монтажні роботи.

Для досягнення цілей діяльності Компанії основними функціями визначено:

➤ виконання завдань по будівництву та введенню в експлуатацію об'єктів житлово-цивільного і промислового призначення за державним та недержавними замовленнями;

➤ вирішення питань соціально-економічного розвитку підприємств, що входять до її складу;

➤ здійснення цілеспрямованої науково-технічної політики в сфері поліпшення якості будівництва і реалізації продукції (товарів, робіт, послуг);

- нарощування та підвищення технічного рівня виробництва, ефективного використання потужностей;
- впровадження у виробництво досягнень науки і техніки та визначення напрямів зовнішньоекономічної діяльності;
- удосконалення господарського механізму, широка взаємодія колективів у розвитку прогресивних форм організації праці, госпрозрахунку, орендних відносин, кооперації та самофінансування.

Діяльність Компанії у сфері архітектури передбачає:

- розроблення концептуальних рішень, просторових планів, генеральних планів, вертикальних планувань та благоустрою території, проектних рішень ТЕО, стадій «Проект», «Робоча документація» та їх науково-технічний супровід;
- здійснення авторського нагляду за процесами повним комплексом підготовчих, будівельних та будівельно-монтажних робіт, до введення їх в експлуатацію;
- надання інформаційно-консультаційних послуг з питань проектування та архітектури.

Діяльність Компанії у сфері надання нерухомого майна в оренду спрямована для досягнення мети Компанії, а саме отримання прибутку.

➤

### **Фінансові цілі діяльності Підприємства**

➤ **збільшення отримання доходів:** забезпечується за рахунок нарощування обсягів реалізації шляхом формування портфелю замовлень на роботи та послуги, що виконуються (надаються) Компанією та дочірніми підприємствами, розширенням кола потенційних замовників та географії діяльності, збільшення ліцензованого обсягу надання освітніх послуг з метою забезпечення прибутковості Компанії.

➤ **контроль за витратними статтями утримання, а саме:** матеріальними витратами та витратами на комунальні послуги, адміністративними витратами, не допущення нарахування необґрунтованих заохочувальних виплат.

➤ забезпечення **прибуткової діяльності** Компанії та її дочірніх підприємств, що сприятимуть підвищенню рентабельності, а також збереженню рівня заробітної плати Компанії та збільшення виплат податків на користь держави.

### **Операційні цілі діяльності Підприємства**

➤ **ефективне управління майном:** забезпечується збільшенням площ переданих в оренду, за рахунок вільних площ.

➤ **раціональне управління об'єктами:** за рахунок здійснення капітальних інвестицій у розвиток та поліпшення матеріально-технічної бази, підтримання в належному стані виробничих приміщень, проведення планових ремонтів та невідкладних відновлюваних робіт, проведення ремонтних робіт, направлених на покращення споживчих властивостей об'єктів нерухомості для отримання максимального прибутку від їх використання.

➤ **пошук нових замовників та укладення нових договорів:**

1. *щодо будівництва* (нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт) громадських будівель; реконструкції, капітального ремонту об'єктів критичної інфраструктури; будівництва, реконструкції, капітального ремонту, будівель для забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб та осіб, які втратили його внаслідок військових дій, спричинених збройною агресією російської федерації на території України;

2. *щодо проектування, будівництва, реконструкції, капітального ремонту, модернізації, реставрації, об'єктів інфраструктури, нерухомого майна, житлової нерухомості, в тому числі пошкоджених внаслідок військових дій, спричинених військовою агресією російської федерації на території незалежної та суверенної України.*

3. *щодо підготовки та перепідготовки кадрів* збільшення ліцензованого обсягу надання освітніх послуг, спрямування діяльності навчально-курсівих комбінатів відповідно до потреб пріоритетних напрямів розвитку економіки, здійснення заходів щодо моніторингу та довгострокового прогнозування потреби ринку праці у робітничих кадрах, з метою формування відповідного контингенту учнів (слухачів)

## **Нефінансові цілі діяльності Підприємства**

➤ **здійснення заходів по сприянню в процесі приватизації Компанії:** підготовка інформаційних матеріалів про діяльність Компанії, ознайомлення потенційних інвесторів з об'єктами нерухомого майна та діяльністю Компанії і її дочірніх підприємств.

➤ **забезпечення соціальних гарантій працівникам** Компанії згідно з колективним договором та чинним законодавством.

➤ **Розробка механізму ідентифікації ризиків**, а саме створити потужну систему управління ризиками визначивши способи управління такими ризиками, в тому числі шляхом удосконалення системи комплаєнс-контролю, задля мінімізації ризиків господарської діяльності, уникнення імовірності виникнення збитків/санкцій, додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів, втрат репутації внаслідок невиконання контрагентами вимог законодавства, нормативно-правових актів, виникнення конфлікту інтересів, наділити окремий підрозділ функцією з визначення, управління та упередження виникнення ризиків, проведення комплаєнс-перевірок.

Таблиця. Цільові показники ефективності ДАТ «Будівельна компанія «Укрбуд»

	Минулий рік (факт)	Поточний рік (план)	Плановий рік	Плановий рік +1	Плановий рік +2
<b>ФІНАНСОВІ ПОКАЗНИКИ<sup>1</sup></b>					
<i>Основні фінансові показники</i>					
<b>Коефіцієнти рентабельності:</b>					
коефіцієнт рентабельності діяльності	-0,0278	0,0077	0,0035	0,0050	0,0070
коефіцієнт рентабельності операційних витрат	-0,0194	0,0068	0,0032	0,0048	0,0068
коефіцієнт зростання операційних витрат	1,0581	-0,5169	0,0545	0,0535	0,0575
коефіцієнт рентабельності EBITDA	0,0075	0,0634	0,0528	0,0490	0,0458
коефіцієнт рентабельності власного капіталу	-0,0144	0,0022	0,0011	0,0018	0,0020
коефіцієнт рентабельності активів	-0,0131	0,0020	0,0011	0,0017	0,0019
коефіцієнт зростання доходів	1,2750	-0,5209	0,0570	0,0250	0,0350
<b>Коефіцієнти платоспроможності:</b>					
коефіцієнт фінансової стійкості	10,3777	10,3044	12,6261	12,6460	12,6980
коефіцієнт покриття EBITDA фінансових витрат	-	-	-	-	-
коефіцієнт відношення боргу до EBITDA	-9,9989	-1,9861	-3,3150	-3,8970	-4,2750
коефіцієнт відношення боргу до власного капіталу	-	-	-	-	-
коефіцієнт відношення боргу до активів	0,0879	0,0885	0,0734	0,05850	0,0550
<b>Коефіцієнти ліквідності:</b>					
коефіцієнт поточної ліквідності	1,4818	1,6493	1,9068	1,9380	1,9580
коефіцієнт швидкої ліквідності	1,2015	1,6493	1,9068	1,9380	1,9570

коефіцієнт абсолютної ліквідності	0,4036	0,3737	0,7315	0,7950	0,8480
період обороту дебіторської заборгованості	25,2600	53,100	39,3224	35,5300	33,9500
період обороту кредиторської заборгованості	24,4600	57,1200	26,7455	25,4500	24,2800
<b>Інші фінансові показники</b>					
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	125 683	70 140	80 802	90 902	103 174
Чистий фінансовий результат	-3493	539	279	455	722
ЕВІТДА	946	4 450	4 263	4455	4722
<b>Виплати на користь держави, тис. грн (включаються з метою моніторингу, крім дивідендів)</b>					
<b>Податкові, разом, з них:</b>	17406	22350	24670	27459	30614
Податок на прибуток	3	67	37	60	94
ПДВ	5680	9838	9642	10908	12381
Рентна плата					
Інші	11723	12445	14991	16490	18139
<b>Неподаткові, разом, з них:</b>	6100	7545	8967	8432	9696
Частина чистого прибутку/дивіденди			86	251	410
Інші	6100	7545	7589	8181	9286
<b>Обсяги бюджетного фінансування, тис. грн</b>					
Напрями, цілі (у розрізі видатків споживання та видатків розвитку)	-	-	-	-	-
<b>Обсяги квазіфіскальних операцій, тис. грн</b>					
[Найменування операцій (за видами квазіфіскальних операцій)]**:	-	-	-	-	-
Витрати, пов'язані із здійсненням виду діяльності	-	-	-	-	-
Норма прибутку за видом діяльності (%)	-	-	-	-	-
Дохід, отриманий за видом діяльності	-	-	-	-	-

Кошти, передбачені на компенсацію Підприємству за видом діяльності***	-	-	-	-	-
Отримана Підприємством компенсація за видом діяльності	-	-	-	-	-
Фінансовий результат за видом діяльності	-	-	-	-	-
<b>ОПЕРАЦІЙНІ ПОКАЗНИКИ</b>					
Кількість людей, яким були надані послуги з професійно – технічного навчання (чол.)	17831	17028	17610	18138	18682
Площі надані в оренду зовнішнім орендарям (кв.м)	26 386,6	24 731	28 694	33 694	33 800
Надання послуг в сфері архітектури (проектна діяльність) тис. грн.	6508	5422	4550	5119	5810
<b>НЕФІНАНСОВІ ПОКАЗНИКИ</b>					
Здійснення заходів по сприянню в процесі Приватизації Компанії	-	-	до 30.06.2025	-	-
Розроблення та впровадження системи управління ризиками	-	-	до 30.06.2025	-	-

<sup>1</sup> Фінансові показники на плановий рік зазначені на основі розробленого проекту Фінансового плану (консолідований) на 2025 рік, який був розглянутий Наглядовою радою та направлений на доопрацювання.

\* Зазначити найменування операцій для здійснення яких встановлені окремі вимоги, а також для яких ціноутворення відрізняється від ціноутворення на інші види діяльності, що здійснюються Підприємством.

\*\* Зазначити також нормативно-правовий акт, який встановлює окремі вимоги до здійснення Підприємством виду діяльності чи ціноутворення за видом діяльності.

\*\*\* У разі якщо компенсація з бюджету законом не передбачена, зазначити 0.

### **Корпоративне управління**

Органом управління корпоративними правами держави в особі ФДМУ була створена Наглядова рада. Наглядовою радою створено комітети з числа членів Наглядової ради компанії «Укрбуд». В компанії «Укрбуд» створено: Комітет з питань аудиту; Комітет з питань визначення винагороди посадовим особам державного акціонерного товариства «Будівельна компанія «Укрбуд»; Комітет з питань призначень. Обраний та призначений корпоративний секретар.

Політика ідентифікації та управління ризиками повинна бути запроваджена не пізніше 30 червня 2025 року.

Зміна структури органів управління не передбачається.

## **Очікування щодо управління дочірніми підприємствами**

Органи управління та посадові особи Підприємства забезпечують управління дочірніми підприємствами, які утворені Компанією, відповідно до цілей, установлених для Компанії.

Орган управління та директора відповідних департаментів Компанії в межах своєї компетенції забезпечують внесок дочірніх підприємств у досягнення цілей та цільових показників ефективності Компанії в цілому, в тому числі але не виключно:

- збільшення отримання доходів;
- контроль за витратними статтями;
- забезпечення прибуткової діяльності дочірніх підприємств та збільшення виплат податків на користь держави.
- ефективне управління майном
- пошук нових замовників та укладення нових договорів

## **Пріоритети досягнення цілей:**

### *Ранг 1.*

- забезпечення прибуткової діяльності – 65%
- розробка механізму ідентифікації ризиків – 10%
- більшення виплат податків на користь держави – 25%

### *Ранг 2.*

- збільшення отримання доходів – 50%
- ефективне управління майном – 25%
- контроль за витратними статтями – 25%

## **Консультації з наглядовою радою (виконавчим органом) Підприємства**

Виконавчим органом Підприємства при складанні проекту Листа консультації з членами наглядової ради не проводилися.