



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ
НАКАЗ

від 30 жовтня 2017 року N 1639

Про затвердження Звіту про результати контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, здійсненого державними органами приватизації протягом третього кварталу 2017 року

Відповідно до наказу Фонду державного майна України (далі - Фонд) від 04 травня 2017 року N 706 "Про затвердження Плану діяльності Фонду державного майна України на 2017 - 2020 роки" **наказую**:

1. Затвердити Звіт про результати контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, здійсненого державними органами приватизації протягом третього кварталу 2017 року (додається).

2. Регіональним відділенням Фонду забезпечити у четвертому кварталі 2017 року проведення перевірок стану виконання умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації в обсягах та у строки, встановлені організаційно-розпорядчими документами Фонду.

3. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Фонду державного майна України відповідно до розподілу функціональних обов'язків.

В. о. Голови Фонду

В. Трубаров

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Фонду державного майна України
30 жовтня 2017 року N 1639

ЗВІТ

про результати контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, здійсненого державними органами приватизації протягом третього кварталу 2017 року

Згідно з вимогами статей 7 та 27 Закону України "Про приватизацію державного майна" щодо контролю державними органами приватизації (далі - орган приватизації) за виконанням умов договорів купівлі-продажу державного майна, постанови Кабінету Міністрів України від 31 травня 2012 року N 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 N 631, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 24 травня 2012 року за N 815/21127, протягом третього кварталу 2017 року проведено перевірки виконання покупцями державного майна умов укладених договорів. Здійснений контроль показав таке.

1. Загальні дані про результати контролю, здійсненого протягом третього кварталу 2017 року

На обліку органів приватизації перебувають 12543 договорів купівлі-продажу державного майна (далі - договір), у тому числі:

пакетів акцій акціонерних товариств - 1083;
 об'єктів малої приватизації - 8537;
 об'єктів незавершеного будівництва - 2923.

Станом на 01.10.2017 на контролі органів приватизації перебуває 646 договорів (це договори, які підлягають перевірці, відповідно до п. 1.8 Порядку контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації державними органами приватизації, затвердженого наказом Фонду від 10.05.2012 N 631, без врахування договорів, по яких ведеться претензійно-позовна робота).

За планом, відповідно до затверджених органами приватизації графіків, у третьому кварталі 2017 року передбачалося здійснити 174 контрольних заходів за договорами купівлі-продажу, з них, по завершенню планового періоду, не здійснено контрольних заходів за 7 договорами (4,03 % від запланованих).

Невиконання плану перевірок пояснюється ситуацією, яка відбувається на сході України, в зв'язку з чим Регіональне відділення Фонду по Донецькій області у наявних умовах не має можливості здійснювати у повному обсязі контроль за виконанням умов за низкою договорів купівлі-продажу.

У звітному періоді фактично органами приватизації здійснено 166 контрольних заходів за договорами купівлі-продажу, що становить 95,4 відсотка від запланованих перевірок.

2. Результати проведених перевірок стану виконання умов договорів купівлі-продажу окремих груп об'єктів приватизації

Протягом третього кварталу 2017 року органами приватизації здійснено 7 контрольних заходів за договорами купівлі-продажу пакетів акцій (4,2 % від загальної кількості), 71 за договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва (42,8 % від загальної кількості) та 88 за договорами купівлі-продажу об'єктів малої приватизації (53,02 % від загальної кількості).

За результатами контролю невиконання тих чи інших умов встановлено за 20 договорами (у першому кварталі поточного року було зафіксовано невиконання за 14 договорами, у другому кварталі - 11).

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 883 договори купівлі-продажу пакетів акцій, 402 договори купівлі-продажу об'єктів малої приватизації і 85 договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва.

На виконання взятих зобов'язань власники приватизованих об'єктів (починаючи з 1995 року) забезпечили інвестування у підприємства України у сумі **19,44 млрд грн, 2,066 млрд дол. США та 72 млн євро**, що у перерахунку на національну валюту становить **34,041 млрд грн**.

Результати інвестиційної діяльності в рамках приватизаційних процесів

За всіма групами договорів купівлі-продажу		
План до 2021 року	План на 01.10.2017	Факт на 01.10.2017
23207,841 млн грн	11968,345 млн грн	19439,255 млн грн
2010,246 млн дол. США	2010,246 млн дол. США	2066,081 млн дол. США
19,26 млн євро	19,26 млн євро	72 млн євро
За договорами купівлі-продажу пакетів акцій		
21530,803 млн грн	10461,886 млн грн	17562,946 млн грн
1938,942 млн дол. США	1938,942 млн дол. США	2039,634 млн дол. США
19,26 млн євро	19,26 млн євро	72 млн євро
За договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва		
1158,810 млн грн	1026,571 млн грн	1083,088 млн грн
10 тис. дол. США	10 тис. дол. США	27,756 тис. дол. США
За договорами купівлі-продажу об'єктів малої приватизації		
690,369 млн грн	479,888 млн грн	793,221 млн грн
74,044 млн дол. США	71,294 млн дол. США	26,420 млн дол. США

Протягом III кварталу 2017 року за договорами купівлі-продажу пакетів акцій, незавершеного будівництва та об'єктів малої приватизації зафіксовано внесення інвестицій на загальну суму **1462,705 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 26 договорів, що містять умову щодо збереження кількості робочих місць, які існували на об'єктах на момент їх приватизації, та 19 договорів - щодо створення нових.

У звітному періоді із зазначеної кількості договорів купівлі-продажу, що містять умову щодо збереження кількості робочих місць було перевірено 5 договорів купівлі-продажу.

Результати перевірки засвідчили, що наявна на момент приватизації кількість робочих місць на підприємствах становила 463 одиниці, на сьогодні їх кількість складає 464 одиниці.

За результатами перевірок 3 договорів купівлі-продажу, якими передбачено створення нових робочих місць, встановлено, що власниками приватизованих об'єктів на виконання зазначеної умови створено 126 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 частиною з них допускаються порушення.

	1 квартал 2017	2 квартал 2017	3 квартал 2017
Кількість договорів купівлі-продажу, за якими виявлено порушення	14	11	20

Найбільш характерними порушеннями договірних умов є такі:

Умови, за якими зафіксовано невиконання	1 квартал	2 квартал	3 квартал
Порушення терміну сплати за об'єкт	-	2	1
Завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію	9	1	11
Ненадання документів, що підтверджують стан виконання умов договору	5	1	2
Переоформлення права забудовника	4	3	-
Порушення умови в частині переоформлення права на земельну ділянку	3	1	2
Створення безпечних та нешкідливих умов праці	-	1	-
Не збережено профіль діяльності	-	2	1
Порушення санітарних та пожежних норм	1	1	2
Охорона навколишнього середовища (екологія)	3	-	-
Збереження існуючої чисельності працюючих	-	1	-
Внесення інвестицій	1	-	1
Недотримання термінів державної реєстрації	1	-	-
Створення робочих місць	-	1	-
Утримання в належному стані державного майна	1	-	-
Розбирання об'єкта	-	1	1
Передача майна у державну власність	1	-	-

Протягом третього кварталу 2017 року найбільша кількість порушень зафіксована за **договорами об'єктів незавершеного будівництва**.

Порушення в частині **переоформлення права на земельну ділянку** зафіксовано за 2 договорами купівлі-продажу.

Так, за результатами перевірки договору купівлі-продажу нежитлових приміщень N 32, 33, розташованих у підвалі та на першому поверсі житлового будинку, Регіональним відділенням по Харківській області встановлено, що умова договору щодо вирішення питання з земельною ділянкою не виконується.

Порушення **терміну сплати за об'єкт приватизації** зафіксовано за 1 договором купівлі-продажу.

За договором купівлі-продажу будівлі лазні, загальною площею 73,9 кв. м, що під час приватизації не увійшла до статутного капіталу СВАТ "Жорнище" та знаходилась на зберіганні ПАТ "Жорнище", що розташована у Вінницькій області, покупцем (ПАТ "Жорнище") порушено термін сплати за об'єкт приватизації. Покупцю нараховані штрафні санкції, які були сплачені покупцем добровільно в досудовому порядку.

Порушення в частині **збереження профілю діяльності** зафіксовано за 1 договором купівлі-продажу.

Так, за договором купівлі-продажу об'єкта соціальної сфери "Бази відпочинку" (Дніпропетровська область) покупець зобов'язаний використовувати об'єкт приватизації зі збереженням профілю діяльності. Проте на момент перевірки об'єкт приватизації не працює.

Порушення виконання умов договорів у **частині забезпечення розбирання об'єкта** зафіксовано за 1 договором купівлі-продажу.

Регіональним відділенням Фонду по Харківській області встановлено, що за договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва "16-квартирний житловий будинок" покупець (фізична особа) повинен був протягом 2 років з дати нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу здійснити демонтаж об'єкта та упорядкувати земельну ділянку під об'єктом. Регіональним відділенням направлено покупцю лист-попередження про усунення встановлених порушень.

Порушення виконання умови у частині **завершення будівництва** зафіксовано за 11 договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва.

Лише Регіональним відділенням Фонду по Київській області у звітному кварталі зафіксовано невиконання зазначеної умови за 8 договорами купівлі-продажу, а саме: ОНБ "Дільнична лікарня", ОНБ "Експлуатаційна база", ОНБ "Станція техобслуговування на 25 постів", ОНБ "Санепідемстанція на земельній ділянці 0,7 га", ОНБ "Дитяче кафе на 30 місць", ОНБ "Друкарня", ОНБ "28-квартирний житловий будинок на земельній ділянці 0,4 га". Регіональним відділенням готуються документи для початку ведення претензійно-позовної роботи.

За 1 договором купівлі-продажу зафіксовано порушення в частині фінансування робіт по проведенню капремонту будівлі та благоустрою території.

У Одеській області покупець - ТОВ "Ейр Плюс" за договором купівлі-продажу ДП Науково-дослідного технологічного інституту "Темп" мав забезпечити фінансування робіт по проведенню капремонту будівлі та благоустрою території на суму 9880,0 тис. грн. Зазначена умова покупцем не виконана. Регіональним відділенням по Одеській області покупцю нараховано штрафних санкцій на 721,79 грн. та направлено претензію щодо розірвання договору купівлі-продажу.

Загалом, претензійно-позовна робота щодо розірвання і повернення відчужених об'єктів у державну власність здійснюється за 118 договорами (з яких: 10 - пакетів акцій акціонерних товариств, 17 - єдиних майнових комплексів та 91 об'єкт незавершеного будівництва).

Станом на 01.10.2017 у державну власність повернено за накопичувальним підсумком 363 об'єкти приватизації (з яких: 87 - пакети акцій, 60 - єдині майнові комплекси та 216 - об'єкти незавершеного будівництва).

У третьому кварталі повернено у державну власність 2 об'єкти незавершеного будівництва.

З урахуванням заходів, здійснених у попередні періоди, станом на 01.10.2017 повторно продано (за накопичувальним підсумком) 183 об'єкти, у тому числі: 49 - пакетів акцій, 31 - єдиний майновий комплекс, 103 - об'єкти незавершеного будівництва.

У звітному кварталі повторно продано 3 об'єкти незавершеного будівництва, а саме:

- ОНБ "Житловий будинок (поз. N 479) разом із земельною ділянкою, розташований за адресою: Житомирська обл., с. Хомутець. Сума коштів отримана від повторного продажу складає 57,083 (без ПДВ) тис. грн.;

- ОНБ "Житловий будинок (поз. N 480) разом із земельною ділянкою, розташований за адресою: Житомирська обл., с. Хомутець. Сума коштів отримана від повторного продажу складає 57,083 (без ПДВ) тис. грн.;

- ОНБ навчального корпусу на 540 місць, розташований у Львівській обл. Сума коштів отримана від повторного продажу складає 413,229 тис. грн.

Загальна сума коштів, отриманих від продажу повернених державі об'єктів за рішеннями судів, накопичувальним підсумком становить 109,37 млн. грн. Сума коштів, отримана за повторний продаж у звітному періоді, становить 527,39 тис. грн.

У третьому кварталі 2017 року штрафні санкції за рішеннями судів не нараховувались, фактично сплачено санкцій на загальну суму 174,95 тис. грн.

У другому кварталі 2017 року нараховано штрафні санкції за рішеннями судів у сумі 3,658 тис. грн., фактично сплачено санкцій на загальну суму 28,07 тис. грн.

Загальна сума штрафів, пені та неустойок, яка була нарахована (наростаючим підсумком) за рішеннями

судів за попередні періоди, становить 90,94 млн грн та 119,3 тис. дол. США. Фактично було сплачено 18,5 млн грн та 106,4 тис. дол. США.

Сума нарахованих штрафних санкцій за рішенням судів, за якими проводиться стягнення, на початок четвертого кварталу 2017 року, становить 72,43 млн грн, тобто це різниця між сумами нарахованих та сплачених штрафів.

5. Приклади позитивних результатів діяльності покупців приватизованих об'єктів

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

Так, між Фондом державного майна України та ТОВ "Юджин", правонаступником якого є ТОВ "Продхіміндустрія", укладено договір купівлі-продажу (далі - Договір), за яким було приватизовано цілісний майновий комплекс державного підприємства "Готель "Спорт". Ціна продажу об'єкта склала 67000000, 00 (шістдесят сім мільйонів) грн.

За умовами Договору Покупець зобов'язався виконати реконструкцію будівлі готелю з метою отримання рівня "три зірки" на загальну суму інвестицій у розмірі не менше 204300000,00 грн. При цьому в рамках реконструкції покупець зобов'язався:

підготувати проектну документацію реконструкції фасаду будівлі готелю з використанням сучасних фасадних систем;

провести реконструкцію вхідної групи готелю та здійснити повну модернізацію номерного фонду, влаштування конференц-залу, здійснити ремонт та облаштування ресторанно-розважальної зони тощо; замінити існуючі внутрішні інженерні системи та ліфтове обладнання.

В ході перевірки виконання умов Договору встановлено виконання покупцем зобов'язань у повному обсязі. Всього на реалізацію проекту покупцем внесено інвестицій на загальну суму 348027,26 тис. грн.

За результатами реконструкції готель відповідно до державних стандартів України ДСТУ 42696:2003 віднесено до середньої категорії, позначеної як "****". Завершення реконструкції будівлі готелю з кінцевою метою отримання "три зірки" за міжнародними стандартами підтверджено в акті готовності Об'єкта приватизації до експлуатації та Сертифікатом, виданим Державною архітектурно-будівельною інспекцією України.

В рамках виконання умов Договору Покупцем укладено Міжнародний договір про управління Готелем PARK INN KYIV TROYITSKA з "Резидор Хотелс АпС Данмарк" (міжнародним оператором мережі готелів Radisson), відповідно до умов якого Міжнародний готельний оператор буде управляти в подальшому об'єктом приватизації як готелем "PARK INN KYIV TROYITSKA".

Крім того, на виконання умов Договору Покупцем забезпечено внесення реконструйованого готелю до міжнародних систем бронювання на виключних умовах для мережі готелів Radisson з комерційною назвою "PARK INN KYIV TROYITSKA".

В рамках виконання Договору Покупцем забезпечено створення нових робочих місць на базі об'єкта приватизації та збільшено чисельність штатних працівників до 121 одиниці.

Також, слід відмітити виконання умов Договору купівлі-продажу від пакета акцій ПАТ "Західенерго" (далі - Договір), укладеного між Фондом та компанією ДТЕК ХОЛДІНГЗ ЛІМІТЕД.

Слід зазначити, що до складу ПАТ "ДТЕК Західенерго" (далі - Товариство) входить три теплові електростанції: Бурштинська ТЕС, Ладижинська ТЕС та Добротвірська ТЕС.

Так, на виконання передбачених Договором зобов'язань та за рахунок проведених заходів з реконструкції та ремонтів енергоблоків Товариства забезпечено сумарно на Товаристві приріст потужності на 61 МВт.

На Товаристві впроваджено інтегровану автоматизовану систему комерційного обліку електроенергії та програмно-технічних комплексів для взаємодії зазначеної системи із суміжними суб'єктами оптового ринку електроенергії.

На виконання зобов'язання щодо здійснення щорічних інвестицій для модернізації загальностанційного обладнання, в тому числі системи хімічної водопідготовки, паливоподачі, відкритого розподільного пристрою, на рівні не менше середньорічного обсягу за останні 3 роки до дати переходу до покупця права власності на пакет акцій (цей показник станом на 10.01.2012 складав 27,4 млн. грн.), було внесено за період з 2012 по 2017 роки майже 190 млн. грн.

Стосовно виконання зобов'язань у соціальній сфері зазначимо, що покупцем не допускалось утворення простроченої заборгованості перед працівниками із заробітної плати та інших виплат, передбачених колективним договором; здійснювалось поетапне підвищення заробітної плати з урахуванням інфляційних процесів, проводилась періодична індексація грошових доходів працівників Товариства; здійснювались інші виплати, передбачені колективним договором, в тому числі з нагоди ювілейних дат, одиноким

матерям, особам, що повернулись на роботу у Товариство протягом трьох місяців після звільнення зі строкової військової служби, на лікування, матеріальна допомога тощо.

В частині дотримання вимог природоохоронного законодавства Товариство здійснювало діяльність відповідно до отриманих дозвільних документів з охорони навколишнього середовища. На Товаристві впроваджено систему управління охороною праці та промисловою безпекою відповідно до вимог міжнародного стандарту OHSAS 18001:2007.

Також забезпечено встановлення приладів автоматичного контролю за кількістю та якістю забруднюючих речовин, що викидаються в атмосферне повітря від котельних агрегатів, та проведена заміна пилогазоочисного устаткування енергоблоків станцій Товариства при здійсненні заходів з модернізації та реконструкції енергоблоків.

Слід відмітити також договір купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва "Житловий будинок N 1" (разом із земельною ділянкою), що розташований у Дніпропетровській області. Покупцем (ТОВ "БЕРАТЮР") добудовано об'єкт приватизації. Будинок побудовано із білої цегли, цоколь оздоблено керамічною плиткою, вікна та лоджії обладнані металопластиковими двохпакетними вікнами профілю "WDS-70", дах вкритий м'якою покрівлею. Покриття площадок та доріжок навколо будинку викладено тротуарною плиткою та гранітними висівками. Санітарні контрольні колодці закриті люками. На території розташовані дитячий та спортивний майданчики. Улаштована ділянка для збору роздільного сміття. Об'єкт приватизації знаходиться під охороною, територія з усіх сторін огорожена парканом.

Начальник Управління

А. Шрамко

© ТОВ "Інформаційно-аналітичний центр "ЛІГА", 2021

© ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2021

