



Інформація до розділу 3.5.7. «Контроль за виконанням договорів купівлі-продажу»

Контроль за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації та аналіз результатів виконання покупцями взятих зобов'язань органами приватизації здійснюється відповідно до:

– Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» (статті 7 та 27);

– Порядку здійснення контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації органами приватизації, затвердженого наказом Фонду від 18 жовтня 2018 року № 1327, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 27 листопада 2018 року за № 1349/32801 (далі – Порядок № 1327);

– щоквартальних графіків перевірок, затверджених наказами Фонду.

Станом на 30.06.2025 на контролі органів приватизації перебувало **595¹** договорів (без урахування 90² договорів, за якими здійснюється претензійно-позовна робота щодо їх розірвання та повернення проданих об'єктів у державну власність).

Станом на 30.06.2024 на контролі органів приватизації перебувало 612 договорів (без урахування 77 договорів, за якими проводилася претензійно-позовна робота щодо їх розірвання та повернення проданих об'єктів у державну власність).

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.

Поряд з цим кількість взятих на контроль нових договорів за звітний період є значно меншою за кількість договорів, знятих з контролю, що вплинуло на загальну кількість договорів, що знаходяться на контролі органів приватизації.

Протягом I півріччя 2025 року взято на контроль 151 договір, знято з контролю за результатами перевірок, проведених у звітному та попередніх періодах, 139 договорів.

Протягом I півріччя 2024 року було взято на контроль 182 договори, знято з контролю 162 договори.

На виконання взятих зобов'язань власники приватизованих об'єктів (починаючи з 1995 року) забезпечили інвестування у підприємства України/придбані об'єкти приватизації грошових коштів у сумі 22 557,332 млн грн, 2 525,173 млн дол. США та 72 млн євро (таблиця 1). Протягом звітного періоду перевірки виконання договорів купівлі-продажу, умовами яких

¹ розрахунок договорів купівлі-продажу (дкп): 583 дкп, (за яким здійснювався контроль приватизаційних умов станом на 31.12.2024) + 151 дкп (взяті на контроль протягом I півріччя 2025 року) – 139 дкп (зняті з контролю протягом I півріччя 2025 року) = 595 дкп, за якими здійснюється контроль;

² Відповідно до вимог пункту 8 розділу II Порядку № 1327, контроль за договорами купівлі-продажу, за якими проводиться претензійно-позовна робота щодо їх розірвання (або визнання недійсними) та повернення проданих об'єктів у державну власність, органами приватизації не здійснюється.

передбачено внесення інвестицій, не здійснювалися.

Поряд з цим, за результатами проведених органами приватизації у звітному періоді перевірок виконання умов договорів купівлі-продажу єдиних майнових комплексів державних підприємств зафіксовано, що на виконання взятих зобов'язань власниками приватизованих підприємств забезпечено погашення боргів із заробітної плати, перед бюджетом та кредиторської заборгованості, яка існувала на підприємствах до приватизації, у **розмірі 51,378 млн грн.**

Слід зазначити, що військова агресія РФ проти України та ведення в окремих регіонах бойових дій має наслідком випадки несвоєчасного отримання органами приватизації інформації та документів, необхідних для здійснення перевірок, у зв'язку зі зміною покупцями (власниками) місцезнаходження.

Згідно із щоквартальними графіками перевірок у звітному періоді органами приватизації було заплановано перевірити 261 договір купівлі-продажу, фактично перевірено 245 договорів, що становить 93,9 % запланованих до перевірки. Станом на 30.06.2025 перевірки приватизаційних умов за 5 договорами купівлі-продажу станом не завершено³, перевірки за 11 договорами купівлі-продажу продовжено на третій квартал поточного року.

Протягом I півріччя 2024 року згідно з щоквартальними графіками перевірок органами приватизації було перевірено 277 договорів купівлі-продажу державного майна, що становило 91,4 % запланованих до перевірки.

У звітному періоді органами приватизації перевірено 10 договорів купівлі-продажу пакетів акцій (4,1 % загальної кількості перевірених), 66 договори купівлі-продажу єдиних майнових комплексів (27,0 % загальної кількості перевірених), 28 договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва (11,4 % загальної кількості перевірених) та 141 договір купівлі-продажу об'єктів малої приватизації – окремого майна, об'єктів соціально-культурного призначення (57,5 % загальної кількості перевірених).

За результатами контролю невиконання умов встановлено за 11 договорами, що становить 4,5 % загальної кількості перевірених договорів (таблиця 2).

Протягом I півріччя 2024 року було зафіксовано невиконання за 18 договорами, що становило 6,5 % загальної кількості перевірених договорів.

За підсумками перевірок стану виконання покупцями зобов'язань щодо збереження існуючої на момент приватизації кількості робочих місць та створення нових зафіксовано такі результати.

Станом на 01.01.2025 на контролі органів приватизації перебувало 24 договори, що містили умову **щодо збереження кількості робочих місць**, що існували на об'єктах на момент їх приватизації. Протягом I півріччя 2025 року на контроль було взято 9 договорів купівлі-продажу, які містять таку умову.

Протягом звітної періоду органами приватизації перевірено 11 договорів з

³ Порядком № 1327 визначено, що строк планової або позапланової перевірки органом приватизації, включаючи оформлення її результатів, становить 45 днів з дня отримання органом приватизації (у повному обсязі) підтвердних документів щодо виконання договірних зобов'язань від власника об'єкта приватизації. Враховуючи те, що підтвердні документи від власників об'єктів приватизації, придбаних за 5 договорами купівлі-продажу, органами приватизації отримано наприкінці звітної періоду, перевірки виконання їх умов станом на 30.06.2025 тривають.

умовою збереження робочих місць. Результати перевірок засвідчили, що наявна на момент приватизації кількість робочих місць становила 113 одиниць, на момент перевірки кількість робочих місць не змінилася. Таким чином власниками приватизованих об'єктів належно виконано умову щодо збереження робочих місць.

Станом на 30.06.2025 на контролі органів приватизації перебувало 22 договори, що містять умову щодо збереження кількості робочих місць (11 договорів знято з контролю).

На контролі органів приватизації станом на 01.01.2025 перебувало 15 договорів, що містили умову **щодо створення нових робочих місць**. Протягом звітного періоду заходи контролю за договорами з умовою не здійснювалися. Таким чином, станом на 30.06.2025 кількість договорів, що містять умову щодо створення робочих місць, не змінилася.

За результатами виявлених порушень власниками об'єктів приватизації договірних зобов'язань органами приватизації вживаються заходи, передбачені чинним законодавством та умовами договорів.

Відповідно до вимог Порядку № 1327 у всіх випадках виявлених порушень органами приватизації згідно з вимогами чинного законодавства та умовами договору здійснюються **заходи з досудового врегулювання спору**.

Протягом звітного періоду у межах здійснення заходів з досудового врегулювання спору:

- за **5** договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва та **1** договором купівлі-продажу єдиного майнового комплексу направлено власникам листи-претензії про розірвання договорів та повернення придбаного об'єкта у державну власність у добровільному порядку (за 2 договорами отримано відповіді від власників про намір скористатися своїм правом на внесення змін до договору купівлі-продажу та продовжити термін виконання зобов'язань у судовому порядку; по 4 договорам – термін надання відповіді на лист-претензію від власника, з урахуванням визначеного законодавством тридцятиденного строку для розгляду, не настав);

- за **2** договорами купівлі-продажу єдиних майнових комплексів здійснювалися заходи з оскарження результатів перевірки (згідно з протоколом Комісії з розгляду заяв про оскарження, оскаржуваний акт перевірки залишено без змін).

Протягом I півріччя 2025 року згідно з актами перевірок та відповідно до умов договорів та чинного законодавства органами приватизації за 4 договорами купівлі-продажу єдиних майнових комплексів власникам нараховано штрафні на загальну суму 2 424,08 тис. грн (неналежне виконання умови щодо сплати податкового боргу/прострочення терміну). Станом на 30.06.2025 сплачено 35,976 тис. грн.

У разі невирішення спору в межах досудового врегулювання органами приватизації застосовуються санкції, передбачені чинним законодавством та умовами договорів купівлі-продажу, у тому числі здійснюються **заходи з розірвання договорів купівлі-продажу та повернення відчужених об'єктів у**

державну власність.

Протягом звітнього періоду у зв'язку з невиконанням власниками умов договорів купівлі-продажу порушено судові справи про розірвання⁴:

1 договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва (не завершено будівництво та не введено в експлуатацію);

2 договорів купівлі-продажу єдиних майнових комплексів державних підприємств (непогашення заборгованості підприємства із заробітної плати та перед бюджетом, не забезпечення соціальних гарантій працівникам згідно з трудового законодавства та невиконання рекомендацій екологічного аудиту).

Крім того, органом приватизації подано до Господарського суду Чернігівської області позовну заяву про відшкодування збитків, пов'язаних із несвоєчасним виконанням власником умов договору купівлі-продажу єдиного майнового комплексу.

Станом на 30.06.2025 за 90 договорами триває претензійно-позовна робота щодо їх розірвання та повернення відчужених об'єктів у державну власність, з них 8 – пакети акцій, 11 – єдині майнові комплекси, 65 – об'єкти незавершеного будівництва та 6 – окреме майно. Вартість майна (початкова ціна продажу) за договорами купівлі-продажу, щодо яких триває претензійно-позовна робота, становила 4 534,8 млн грн.

У звітному періоді за рішенням суду розірвано 4 договори купівлі-продажу та повернуто до державної власності 2 об'єкта незавершеного будівництва та 2 об'єкта малої приватизації – окремого майна. Вартість майна (початкова ціна продажу) за розірваними договорами купівлі-продажу становила 391,981 тис. грн.

Крім того, постановою Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду ухвалено рішення про задоволення позовних вимог органу приватизації щодо розірвання договору купівлі-продажу єдиного майнового комплексу державного підприємства «Рівненський автомобільний ремонтний завод» (орган приватизації звернувся до відділу державної виконавчої служби з метою виконання судового рішення та повернення об'єкта приватизації у державну власність). Вартість єдиного майнового комплексу (початкова ціна продажу) становила 616,973⁵ тис. грн.

Також власниками у добровільному порядку повернуто 2 об'єкта незавершеного будівництва (початкова ціна продажу цих об'єктів становила 100,801 тис. грн).

Повторний продаж повернутих об'єктів у звітному періоді не здійснювався.

Стосовно інформації про результати моніторингу виконання приватизаційних умов договорів купівлі-продажу покупцями об'єктів приватизації.

У зв'язку з триваючою повномасштабною збройною агресією російської федерації проти України та введенням Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 (із змінами) воєнного стану на всій території України,

⁴ За результатами перевірок, проведених органами приватизації у попередніх звітних періодах.

⁵ Стартова ціна об'єкта для аукціону з умовами (без урахування ПДВ)

зважаючи на Закон України від 12 травня 2015 року № 389-VIII «Про правовий режим воєнного стану» (зі змінами), наказ Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України від 22 грудня 2022 року № 309 (зі змінами) «Про затвердження Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих російською федерацією», а також на надзвичайно складну ситуацію та загрозу життю і здоров'ю працівників, в окремих областях (Дніпропетровська, Харківська, Херсонська, Запорізька) органи приватизації не мають можливості у повному обсязі здійснювати контроль за виконанням договірних умов та забезпечити охоплення протягом звітного періоду перевірки 100 відсотків договорів купівлі-продажу, які перебувають на контролі.

Крім того, невстановлені особи окупаційних військ російської федерації та незаконних збройних формувань так званої «ЛНР» незаконно заволоділи майном та документацією регіонального відділення Фонду по Донецькій та Луганській областях, яке перебувало у м. Сєверодонецьку. На підставі заяви регіонального відділення Головним управлінням Служби безпеки України в Донецькій та Луганській областях розпочато досудове розслідування за ознаками вчинення кримінального правопорушення та внесені відповідні відомості до Єдиного реєстру досудових розслідувань.

Контроль за договорами купівлі-продажу об'єктів приватизації, які знаходяться на тимчасово окупованих територіях, а також на територіях, на яких здійснення діяльності з постприватизаційного контролю становить загрозу життю та здоров'ю працівників, зважаючи на постійні обстріли та ракетні атаки, проводився органами приватизації шляхом здійснення *моніторингу*, зокрема, направлення покупцям цих об'єктів листів-повідомлень стосовно надання інформації в частині підтвердження ними права власності на придбані об'єкти приватизації, про стан придбаного майна та надання сертифікатів/висновків про підтвердження форс-мажорних обставин. У разі неможливості направлення листа-повідомлення у зв'язку з перебуванням покупця на непідконтрольній території моніторинг здійснювався шляхом направлення запиту на адресу компетентних органів державної влади щодо надання актуальної інформації про власників об'єктів за укладеними договорами купівлі-продажу.

Так, протягом звітного періоду здійснювався моніторинг 8 таких договорів:

- за 1 договором купівлі-продажу пакета акцій власником надано виписку Депозитарної установи про стан рахунку в цінних паперах з підтвердженням права власності на придбаний пакет акцій;

- за 1 договором купівлі-продажу єдиного майнового комплексу та 2 договорами купівлі-продажу окремого майна власниками надано актуальну інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єктів нерухомого майна – подальше відчуження придбаних об'єктів приватизації не здійснювалося.

Станом на 30.06.2025 відповідь від власників за 4 договорами купівлі-продажу не отримано.

Таблиця 1

Результати інвестиційної діяльності в рамках приватизаційних процесів

План до 2026 року	План на 30.06.2025	Факт на 30.06.2025
За всіма групами договорів купівлі-продажу		
23 531,774 млн грн	23 253,295 млн грн	22 557,32 млн грн
2 025,142 млн дол. США	2 020,236 млн дол. США	2 525,173 млн дол. США
19,26 млн євро	19,26 млн євро	72 млн євро
За договорами купівлі-продажу пакетів акцій		
21 576,562 млн грн	21 556,562 млн грн	20 578,595 млн грн
1 941, 098 млн дол. США	1 938,942 млн дол. США	2 470,666 млн дол. США
19,26 млн євро	19,26 млн євро	72 млн євро
За договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва		
1 158,810 млн грн	1 156,202 млн грн	1 123,311 млн грн
10 тис. дол. США	10 тис. дол. США	27,756 тис. дол. США
За договорами купівлі-продажу об'єктів малої приватизації		
796, 402 млн грн	540,531 млн грн	855,426 млн грн
74,044 млн дол. США	71,294 млн дол. США	26,751 млн дол. США

Таблиця 2

Найбільш характерні порушення договірних умов

Умови, за якими зафіксовано невиконання	I півріччя 2024 року (кількість договорів)	I півріччя 2025 року (кількість договорів)
Завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію	9	1
Розбирання об'єкта приватизації	-	4
Ненадання документів, що підтверджують стан виконання умов договору	2	-
Порушення терміну погашення заборгованості до бюджету усіх рівнів, заборгованості із заробітної плати та кредиторської заборгованості	2	5
Недотримання термінів державної реєстрації нової форми власності	-	1
Проведення державної реєстрації припинення ДП	1	-
Недопущення податкового боргу	1	-
Відчуження, внесення до статутного капіталу господарського товариства, передача в заставу без погодження з органом приватизації	2	-
Не укладання охоронного договору на історичну пам'ятку	1	-