



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 31.03.2025 на контролі органів приватизації перебувало 563¹ договори (без урахування 90² договорів, за якими здійснюється претензійно-позовна робота щодо їх розірвання та повернення проданих об'єктів у державну власність).

Станом на 31.03.2024 на контролі органів приватизації перебувало 605 договорів (без урахування 87 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.

Також 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 кварталу 2025 року взято на контроль 55 договорів, знято з контролю за результатами перевірок, проведених у звітному та попередніх періодах, 75 договорів.

Протягом I кварталу 2024 року було взято на контроль 87 договорів, знято з контролю 74 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) + 55 дкп (взяті на контроль протягом I кварталу 2025 року) – 75 дкп (зняті з контролю протягом I кварталу 2025 року) = 563 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 9,713 млн грн.**

Враховуючи активізацію в окремих регіонах військових дій, які становлять загрозу життю та здоров'ю громадян, інтересів юридичних осіб, значна кількість покупців (власників) змінила місцезнаходження, що призводить до несвоєчасного отримання органами приватизації інформації та документів, необхідних для здійснення перевірок.

Згідно із щоквартальним графіком перевірок у звітному періоді органами приватизації було заплановано перевірити 131 договір купівлі-продажу, фактично перевірено 114 договорів, що становить 87,0 % запланованих до перевірки. Перевірки приватизаційних умов за 2 договорами купівлі-продажу станом на 31.03.2025 не завершено³, перевірки за 15 договорами купівлі-продажу продовжено на другий квартал поточного року.

Протягом I кварталу 2024 року згідно з щоквартальним графіком перевірок органами приватизації було перевірено 135 договорів купівлі-продажу державного майна, що становило 90 % запланованих до перевірки.

Так, у звітному періоді органами приватизації перевірено 6 договорів купівлі-продажу пакетів акцій (5,3 % загальної кількості перевірених), 32 договори купівлі-продажу єдиних майнових комплексів (28,1 % загальної кількості перевірених), 15 договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва (13,1 % загальної кількості перевірених) та 61 договір купівлі-продажу об'єктів малої приватизації – окремого майна, об'єктів соціально-культурного призначення (53,5 % загальної кількості перевірених).

За результатами контролю невиконання умов встановлено за 1 договором, що становить 0,9 % загальної кількості перевірених договорів (наведено у таблиці 2).

Протягом I кварталу 2024 року було зафіксовано невиконання за 9 договорами, що становило 6,7 % 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 кварталу 2025 року на

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 15 договорами купівлі-продажу, органами приватизації отримано наприкінці звітного періоду, перевірки виконання їх умов станом на 31.03.2024 тривають.

контроль було взято 7 договорів.

У звітному періоді органами приватизації перевірено 8 договорів з умовою збереження робочих місць. Результати перевірок засвідчили, що наявна на момент приватизації кількість робочих місць становила 88 одиниць, на момент перевірки кількість робочих місць не змінилася. Таким чином власниками приватизованих об'єктів належно виконано умову щодо збереження робочих місць за перевіреними договорами купівлі-продажу.

Станом на 31.03.2025 на контролі органів приватизації (з урахуванням знятих з контролю договорів та взятих нових) перебувало 23 договори, що містять умову щодо збереження кількості робочих місць.

Станом на 01.01.2025 на контролі органів приватизації перебувало 15 договорів, що містили умову **щодо створення нових робочих місць**. У звітному періоді контрольні заходи за договорами з умовою створення робочих місць не здійснювалися. Таким чином, кількість договорів, які містять умову щодо створення робочих місць, на контролі органів приватизації станом на 31.03.2025 не змінилася.

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

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

Протягом звітного періоду в рамках здійснення заходів з досудового врегулювання спору органами приватизації:

за 1 договором купівлі-продажу⁴ об'єкта незавершеного будівництва направлено власнику лист-претензію про розірвання договору та повернення придбаного об'єкта у державну власність у добровільному порядку (отримано відповідь від власника про намір добудувати об'єкт незавершеного будівництва та ініціювання питання внесення змін до договору та продовження терміну добудови в судовому порядку);

за 1 договором купівлі-продажу єдиного майнового комплексу здійснюються заходи з оскарження результатів перевірки (станом на 31.03.2025 заходи з оскарження тривають).

У звітному періоді штрафні санкції органами приватизації не нараховувалися. Сплата власниками штрафних санкцій, нарахованих органами приватизації у попередніх звітних періодах, не здійснювалась.

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 звітного періоду у зв'язку з невиконанням власниками умов

⁴ Перевірку договору було здійснено у четвертому кварталі 2024 року.

договорів купівлі-продажу порушено судові справи про розірвання⁵:

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).

Станом на 31.03.2025 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 рішенням Господарського суду Миколаївської області задоволено позовні вимоги щодо розірвання 2 договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва. Станом на 31.03.2025 органом приватизації розпочато роботу з власником щодо створення спільної комісії з інвентаризації об'єктів відповідно до вимог чинного законодавства. Вартість майна (початкова ціна продажу) за розірваними договорами купівлі-продажу становила 79,981 тис. грн.

Також рішенням Господарського суду Запорізької області задоволено позов органу приватизації та розірвано договір купівлі-продажу та повернуто до державної власності об'єкт незавершеного будівництва. Накази про примусове виконання судового рішення було направлено на виконання до Лівобережного відділу державної виконавчої служби.

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, речове право на повернений об'єкт згідно з судовим рішенням зареєстровано за Державою в особі Фонду державного майна України. Вартість поверненого майна (початкова ціна продажу) становила 312,0 тис. грн.

Повторний продаж 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, 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

⁵ За результатами перевірок, проведених органами приватизації у попередніх звітних періодах.

окремих областях (Дніпропетровська, Харківська, Херсонська, Миколаївська, Запорізька) органи приватизації не мають можливості у повному обсязі здійснювати контроль за виконанням договірних умов та забезпечити охоплення протягом звітного періоду перевірками 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. Северодонецьку. 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 5 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 власником 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'єкта нерухомого майна – подальше відчуження придбаного об'єкта приватизації не здійснювалося;

Станом на 31.03.2025 відповідь від власників пакетів акцій за 3 договорами купівлі-продажу не отримано.

Таблиця 1

Результати інвестиційної діяльності в рамках приватизаційних процесів

План до 2026 року	План на 31.03.2025	Факт на 31.03.2025
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 квартал 2024 року (кількість договорів)	I квартал 2025 року (кількість договорів)
Завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію	5	-
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	1
Проведення державної реєстрації припинення ДП	1	-