

Управління державним майном

№4

січень 2025

Доходи державного бюджету від розпорядження держмайном



695,7
млн грн

доходів надійшло до
держбюджету від реалізації
та управління
держактивами у січні
2025 року



60,5
млн грн

від приватизації
(ФДМУ)



635,2
млн грн

від управління
арештованими
активами (АРМА)

Ключові цифри січня від Prozorro.Продажі¹

Загальні показники (Ключова панель)



Загальний дохід
від успішних
аукціонів:

906 млн
грн



Кількість успішних
аукціонів:

1 539



Середня
вартість лота:

590 тис
грн

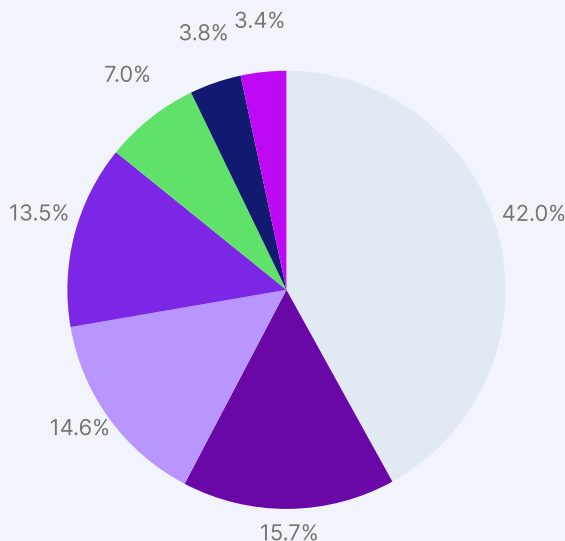


Середня кількість
пропозицій на
аукціон:

2,3

¹ Ці розрахунки ґрунтуються на загальних даних ВІ Prozorro.Продажі за січень 2025 року (успішно завершені аукціони), станом на 28.02.2025.

Розподіл доходу за категоріями



142,41 млн грн

Земельні торги

379,97 млн грн

Банкрутство

122,49 млн грн

Мала приватизація

63,58 млн грн

Продаж майна та активів

132,10 млн грн

Спеціальні дозволи на користування надрами

34,51 млн грн

Продаж активів банків-банкрутів (ФГВФО)

30,38 млн грн

Інші категорії

Підсумки онлайн-аукціонів Prozorro.Продажі за січень 2025 року²

У січні 2025 року на платформі Prozorro.Продажі успішно завершилося 1 539 аукціонів, де реалізували активів на понад 906 млн грн. Загальна конкуренція залишалася стабільною, що приводило до підвищення ціни лота на ~8%³ від стартової.

1 Банкрутство та проблемні активи (46%)

Найприбутковішим сегментом став продаж активів підприємств-банкрутів і непрацюючих кредитів. За 131 аукціон у цій категорії вдалося залучити 415,5 млн грн. Середня вартість одного аукціону – 3,17 млн грн. Попри порівняно невелику кількість торгів, цей сегмент приніс найбільше надходжень завдяки високій вартості активів. Конкуренція тут помірна (2,42 учасника на аукціон).

² Наведена нижче аналітика ґрунтується на поглибленому аналізі масиву даних з BI Prozorro.Продажі. Для більшої наглядності тут надана відмінна категоризація від тієї, яку надає BI Prozorro.Продажі. Зокрема категорії "Банкрутство" та "Продаж активів банків-банкрутів (ФГВФО)" були об'єднані в одну групу "Банкрутство та проблемні активи". Крім того, активи, які раніше класифікувалися як «Земельні аукціони», були перерозподілені: продаж землі віднесено до категорії «Продаж землі», а оренду землі включено до існуючої категорії «Оренда державного та комунального майна».

³ Використана медіанна змінна, а не середнє арифметичне. Медіана точніше відображає типовий рівень зміни ціни, оскільки середнє арифметичне може спотворюватися окремими аномально високими або низькими значеннями. Це особливо важливо для ринку аукціонів, де деякі лоти можуть демонструвати різке відхилення від загальної тенденції.

Більшість лотів продається за голландською процедурою зі зниженням ціни.⁴ Використання такої процедури логічне в контексті швидкого виведення проблемних активів на ринок, що дозволяє зменшити рівень боргових ризиків та повернути цінні активи в економічний обіг.

2 Ліцензії на видобуток надр (14,5%)

Незважаючи на лише 7 аукціонів, продаж спецдозволів на користування надрами приніс 132 млн грн, а середня вартість ліцензії склала 18 млн грн. Цього вдалося досягти через високу стартову ціну активів та потенційний довгостроковий дохід від видобутку природних ресурсів.

Конкуренція на цих торгах нижча за середню – близько двох компаній на аукціон. Адже вимоги до учасників таких торгів значно вищі. Для видобутку потрібні великі капіталовкладення. Натомість оцінити реальний потенціал родовища доволі складно, що також впливає на бажання брати участь в торгах.

3 Приватизація державного майна (13,5%)

У межах приватизації відбулося 44 успішні аукціони, що принесли державі 122,5 млн грн. Середня вартість одного об'єкта – 2,78 млн грн, а конкуренція була однією з найвищих: 3–4 учасники на аукціон. Завдяки цьому стартова ціна лотів зростала вдвічі.

Приватизація є не лише джерелом доходу, а й дієвим інструментом підвищення ефективності економіки. Передача активів у приватні руки стимулює інвестиції, підвищує продуктивність і сприяє створенню нових робочих місць.

4 Продаж земельних ділянок (8%)

У січні було продано 63 земельні ділянки загальною вартістю 72,6 млн грн. Середня ціна лота – 1,15 млн грн. Конкуренція в цьому сегменті залишалася відносно високою – 2–3 учасники на аукціон. Як наслідок ціни підіймалися на 10–15% від початкової вартості.

⁴ Це механізм торгів, коли початкова ціна поступово знижується до моменту, поки хтось із учасників не зупинить зниження та не погодиться купити актив.

5 Оренда державного та комунального майна (5%)

Наймасовіший сегмент – оренда державного та комунального майна – охопив понад 850 аукціонів, які принесли 40 млн грн. Середня вартість орендного аукціону становила: для сільськогосподарських земель – 47 тис. грн, для нежитлових приміщень – 12,9 тис. грн.

Така низька ціна оренди нежитлових приміщень пояснюється просто: більшість приміщень потребують ремонту або розташовані далеко від прибуткових районів. Окрему категорію становлять аукціони на продовження чинних договорів оренди, хоча їхня кількість залишалася невеликою (менше 20 торгів).

6 Інші категорії (13%)

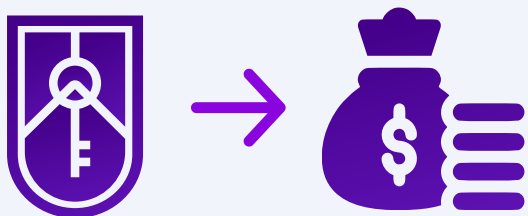
Продаж активів в управлінні АРМА – 7 аукціонів, 15,5 млн грн. Переважно це конфісковані товарно-матеріальні цінності, які продавалися за голландською процедурою зі зниженням ціни. Зважаючи на те, що АРМА обрала саме таку процедуру можемо зробити висновок, що основна ціль була швидко реалізувати активи за ринковою ціною.

Висновки

Січневі торги показали стабільний рівень конкуренції та ефективність аукціонної моделі у визначенні ринкової ціни активів. Найприбутковішими залишаються продаж проблемних активів, приватизація та спецдозволи на видобуток надр. Реалізація арештованого майна відбувається за принципом швидкого продажу, щоб уникнути знецінення активів та витрат на їх утримання.

Натомість сегменти, що працюють із дрібнішими лотами (оренда, продаж специфічних активів), мають значно більшу кількість аукціонів, але менший фінансовий результат. Багато таких об'єктів перебувають у незадовільному стані, що знижує їхню ринкову привабливість. Пришвидшення і покращення процесу їх продажу є необхідним кроком, оскільки з часом вони зазнаватимуть подальшого руйнування та вимагатимуть зростаючих витрат на підтримання навіть у мінімально придатному стані, створюючи додатковий фінансовий тягар для власників.

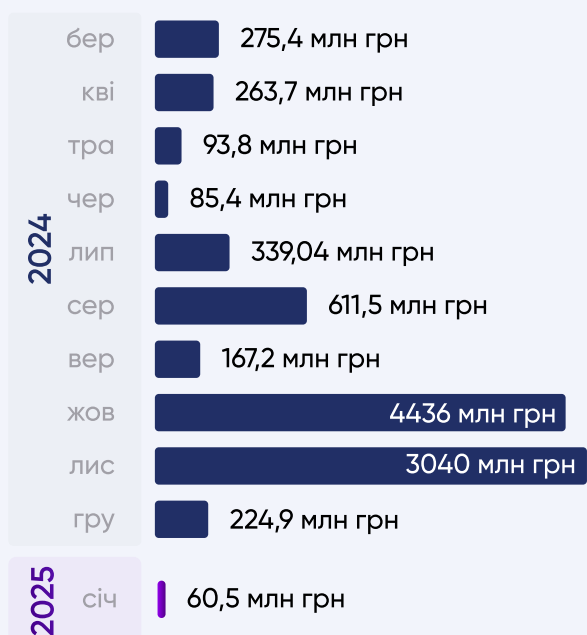
Результат діяльності Фонду державного майна України (ФДМУ) у січні 2025 року



60,5 млн грн

ФДМУ перерахував до бюджету у січні

Динаміка надходжень до бюджету



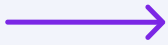
1,89
млрд грн

спрямовано до фонду ліквідації наслідків збройної агресії. Кошти надійшли після сплати переможцем аукціону – Групою **АТБ** – за ТОВ **“Аерок”**, конфіскований актив, що належав підсанкційному російському олігарху Андрію Молчанову.

Інші ключові показники діяльності ФДМУ за січень 2025:

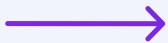
- 22 об'єктів – приватизовані;
- 20 рішень – про приватизацію об'єктів приватизації;
- 18 активів – стягнутих у дохід держави та переданих в управління до ФДМУ.

Результати діяльності Агентства з розшуку та менеджменту активів (АРМА) у січні 2025 року



635,2 млн грн

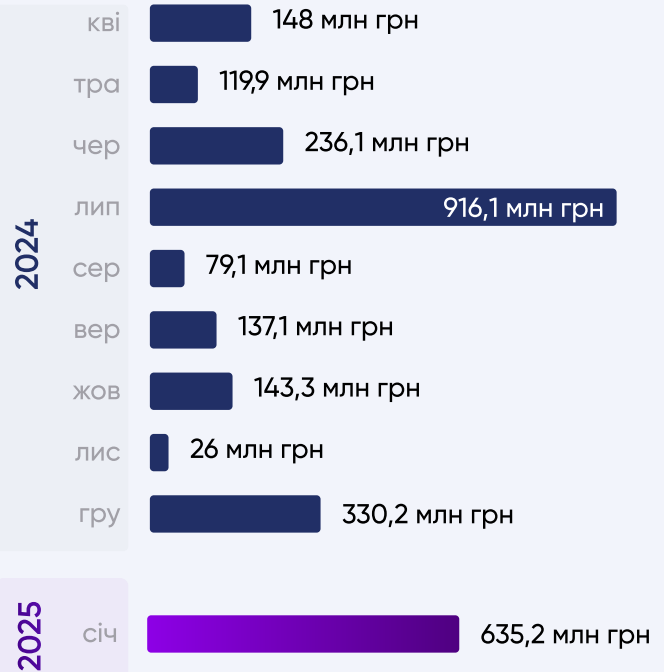
АРМА перерахувало до бюджету у січні 2025



143,3 млн грн

АРМА перерахувало до бюджету у січні 2024

Динаміка надходжень до бюджету



Структура платежів АРМА до держбюджету у січні 2025:

- **423,5 млн грн** – шляхом виконання санкційного законодавства. Ці кошти, отримані зокрема від ТОВ “Роял Пей” (пов’язаного з російським букмекером 1XBET), спрямовані до Фонду ліквідації наслідків збройної агресії;
- **19,6 млн грн** – від управителів арештованих майнових активів;
- **87,3 млн грн** – від реалізації активів, зокрема через митні платежі;
- **101,6 млн грн** – від управління арештованими грошовими коштами через купівлю ОВДП «Військові облігації» в національній та іноземній валюті;
- **3,2 млн грн** – від розміщення арештованих коштів на депозитних рахунках у вигляді сплачених відсотків.

Інші новини зі сфери

Скасування Господарського кодексу: що зміниться та які наслідки?

Ключові факти:

- 9 січня 2024 року Верховна Рада ухвалила Закон №6013, що передбачає скасування Господарського кодексу України (ГКУ) з 1 січня 2026 року.
- Головна мета: модернізувати управління державною власністю, усунути правові колізії та інтегрувати українське господарське право у європейський контекст.
- Запроваджується 7-річний перехідний період для реорганізації держпідприємств.

Перехід до корпоративного управління у сфері управління державною власністю за стандартами ОЕСР



Незалежні наглядові ради –

зменшення політичного впливу та корупційних ризиків



Прозоре корпоративне управління –

ефективність і підзвітність держсектору



Розподіл функцій –

власник (держава) та менеджмент мають чіткі ролі



Фінансова прозорість –

відкритість фінансової звітності та контроль ефективності

Що зміниться для державних підприємств?

- Державні та комунальні підприємства більше не будуть окремими формами власності.
- Замість понять "права господарського відання" та "права оперативного управління" держмайном діятимуть сталі та прозорі механізми оренди та трастового управління.
- На зміну адміністративно-командному стилю управління держмайном ми перейдемо до більш ринкового - корпоративного, що підвищує прозорість та ефективність.

Що зміниться для бізнесу?

- Стане суттєво легше вести бізнес та взаємодіяти з компаніями через скасування значної кількості правових форм.
- Зникне дуалізм правового регулювання: відносини бізнесу регулюватиме Цивільний кодекс та спеціальні закони.
- Простіше корпоративне право: визначено чіткі правила корпоративного управління та механізми захисту прав акціонерів.

Вимір євроінтеграції: Скасування Господарського кодексу – це важливий етап інтеграції України до європейського економічного простору. У ЄС відсутні аналоги радянського Господарського кодексу, а регулювання бізнесу базується на єдиній правовій основі без суперечливих норм. Протягом багатьох років європейські експерти наголошували, що два чинних паралельних кодекси створюють правову невизначеність і перешкоджають залученню інвестицій. Скасування Господарського кодексу усуває ці колізії та спрощує адаптацію України до стандартів ЄС.

Переваги реформи:

- ✓ Вища прозорість у державному секторі та ефективніше управління держвласністю.
- ✓ Покращення інвестиційного клімату через зрозуміліші правила ведення бізнесу.
- ✓ Конкурентніші ринкові умови для всіх суб'єктів господарювання.
- ✓ Зміцнення захисту прав кредиторів та інвесторів.
- ✓ Ліквідація дублювання норм цивільного та господарського кодексу. Навіть суди у різних рішеннях, але схожих ситуаціях, могли посилалися на різні кодекси.

Ризики та труднощі імплементації:

- Частина юридичної спільноти (профільні фахівці з господарського права, судді відповідних судів тощо) може за звичкою використовувати старі норми.
- Ризики, пов'язані з воєнним станом: перехідний період може збігтися з економічними та безпековими викликами.

- Недостатня кількість кваліфікованих фахівців, які можуть увійти до наглядових рад реорганізованих підприємств і якісно виконувати свої функції.
- Адміністративне навантаження на компанії та реєстраційні органи у процесі переходу до нових правових форм.
- Можливі правові прогалини, якщо не будуть оперативно ухвалені зміни до інших законодавчих актів.

Висновок: Скасування Господарського кодексу – це структурна реформа. Вона усуне правові колізії, підвищить прозорість та ефективність управління держмайном, а також наблизить корпоративне право України до європейських стандартів.

Не зважаючи на ризики перехідного періоду, переваги від скасування Господарського кодексу значно вищі для всіх учасників процесу: держава отримає більше інвестицій, бізнес буде мати зрозумілі правила гри, а правове середовище буде гарантувати учасникам процесу прозорість та справедливість під час вирішення суперечок.

Законопроект №12230 – нові правила приватизації орендованих об’єктів

Що змінюється? Законопроект №12230, який було прийнято за основу 16 січня, скасовує механізм прямого викупу об’єктів державної та комунальної власності орендарями, які поліпшили її, та запроваджує обов’язкові аукціони.

Це забезпечить ринкове ціноутворення та ліквідує корупційні лазівки (зокрема це стосується так званих “туалетних схем”, про що детальніше [можна прочитати тут](#)).

Основні нововведення:

- **Скасування прямого викупу** – відтепер жоден орендар не зможе викупити майно без конкуренції.
- **Запровадження аукціонів із переважним правом (Right of First Refusal)** – орендар може викупити об’єкт, зрівнявши найвищу ставку аукціону.
- **Річний перехідний період** – дозволяє адаптуватися учасникам ринку та завершити старі процеси.

- **Зміни у компенсації поліпшень** – інвестиції орендарів для оптимізації розрахунків враховуються у вигляді зменшення орендної плати, а не через пряму компенсацію.

Чому це важливо?



Збільшення доходів місцевих бюджетів

Завдяки знищенню непрозорих схем місцеві бюджети потенційно отримають до 1+ млрд грн додаткових надходжень щороку.



Ліквідація корупційних схем

Раніше орендарі могли викуповувати майно за заниженими оцінками без конкуренції. Тепер це буде неможливо.



Європейський підхід

Аукціони як єдиний механізм продажу – стандартний інструмент прозорого управління активами у країнах ЄС.



Стимулювання конкуренції та інвестицій.

Відкритий продаж майна залучить більше бізнесу до приватизаційних процесів.

Ключові зміни у форматі порівняльної таблиці

Було (чинна модель)	Стає (законопроект №12230)
Орендар міг викупити об'єкт напям, якщо інвестував у поліпшення	Приватизація виключно через аукціон
Ціна викупу визначалася оцінювачем, часто заниженою	Ціна встановлюється відкритими торгами
Ризики змови та політичного впливу при викупі	Прозорі торги через систему Prozorro.Продажі
Орендар отримував компенсацію за поліпшення грошима	Інвестиції зараховуються через зниження орендної плати
Корупційні схеми «викупу для своїх»	Єдиний рівний підхід для всіх учасників

Які наслідки це матиме?

- **Для місцевих бюджетів** – збільшення доходів коштом конкурентних аукціонів.
- **Для орендарів** – збереження права викупу, але лише за ринковою ціною; оптимізація процедури компенсації за поліпшення.
- **Бізнес** – більше можливостей для нових інвесторів завдяки відкритій приватизації.
- **Громади** – прозоріший розподіл комунальної власності без прихованих схем.

Очікувані ризики та виклики

- ⚠ Деякі орендарі можуть саботувати участь в аукціонах і затримувати їх проведення через судові позови, через страх втрати майна.
- ⚠ Деякі потенційні учасники торгів можуть утримуватися від участі, знаючи, що чинний орендар має переважне право викупу за найвищою ціною.

Висновок

Законопроект №12230 – крок до прозорості приватизації. Він прибирає схеми непрозорого викупу та гарантує конкурентні продажі майна. Як наслідок – зростання бюджетних надходжень, залучення інвестицій, посилення ринкових механізмів. Виклики під час впровадження є, але їх можна вирішити за допомогою чітких підзаконних актів та належної комунікації з бізнесом. Якщо реформа запрацює, це стане одним із найефективніших рішень у сфері розпорядження державною власністю за останні роки.



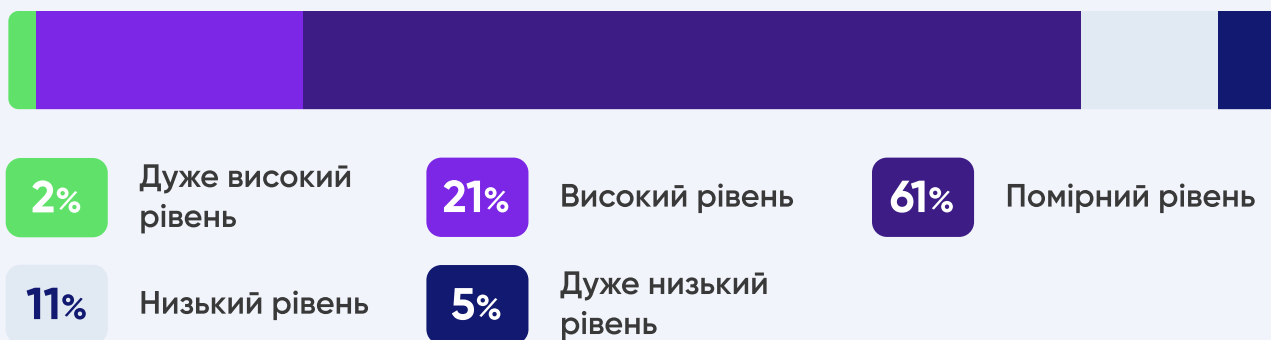
Однак існує помірний скептицизм щодо термінів, коли закон буде прийнято в цілому і направлено на підпис президенту, адже наразі статус законопроекту: **готується до другого читання.**

ГО «Технології прогресу» спільно з Gradus Research провели опитування серед 75 власників, керівників та топ-менеджерів середнього і великого бізнесу щодо їхньої оцінки корупції, реформ і державного управління у 2024 році.

Основні висновки:

1 Добročесність державних органів

61% бізнесу оцінюють рівень добročесності у взаємодії з держорганами як помірний. Водночас 21% вважають його високим, а 11% – низьким.



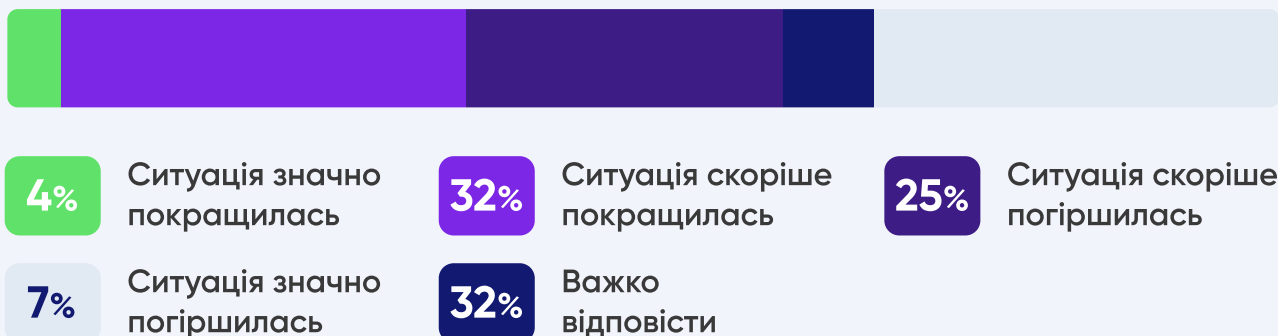
2 Державні тендери: оцінки бізнесу

46% респондентів вважають, що участь у публічних закупівлях пов'язана з певними викликами щодо прозорості та конкуренції. Водночас 41% оцінюють ці можливості позитивно, що свідчить про поступові зміни до відношення системи державних тендерів.



3 Управління держмайном:

суперечливі оцінки – 36% бізнесу вважають, що ефективність управління державною власністю покращилася, тоді як 32% – що погіршилася.



Повний звіт доступний [за посиланням](#).

ТЕХНОЛОГІЇ
ПРОГРЕСУ

Будьте в курсі усіх новин

Підписатися на дайджест



[Архів дайджестів](#)