

Олексій КОНИК,
начальник
Головного управління
Держкомзему
у Вінницькій області:



"ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ —

ЦЕ ПРОЗОРА КОНКУРЕНЦІЯ І ГАРАНТІЯ НЕПРОДЕШЕВИТИ НА ТОРГАХ"



Органи виконавчої влади та місцевого самоврядування Вінниччини постійно у пошуку коштів для наповнення місцевих бюджетів. Поряд із земельним податком та орендною платою одним із додаткових джерел надходжень до державної казни є продаж земель та прав на них як шляхом безконкурентного продажу, так і через проведення аукціонів.

На теренах Вінницької області перші аукціони були проведені після прийняття Вінницькою міською радою Порядку продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення шляхом проведення земельних аукціонів у 2004 році, а також Вінницькою облдержадміністрацією Тимчасового порядку продажу та надання в оренду земельних ділянок на конкурентних засадах 2005 року, який був зареєстрований у Вінницькому обласному управлінні юстиції у січні 2006 року.

Окремі органи місцевого самоврядування затвердили власні тимчасові порядки з відчуження земельних ділянок.

Наслідком прийняття цих документів стало проведення у 2005 році 6 земельних аукціонів у місті Вінниця. При цьому ціна продажу земельних ділянок перевищувала стартову ціну у три-п'ять разів.

Найвигідніше продавати земельні ділянки в обласному центрі — тут завжди більша кількість конкурентів, а пропозиції обмежені. Втім, вагомі надходження можна одержати і від вдало проведених аукціонів у невеликих населених пунктах. Підтвердилося це у Томашполі — селищі міського типу, де вартість продажу порівняно зі стартовою ціною підвищилася майже в 6 разів. У цьому ж населеному пункті наступний аукціон був ще успішнішим — право оренди на земельну ділянку площею 12 квадратних метрів продано на 25 років за 28,4 тисяч гривень, що перевищило стартову пропозицію у 16 разів.

Законем України «Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» внесено зміни до Земельного кодексу України, що набули чинності з 1 січня 2008 року. Ці зміни передбачали, що набуття права оренди земельних ділянок, які перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється виключно на аукціонах, крім окремих випадків, зазначених у ст. 134 Земельного кодексу України. Стаття 137 ж Земельного кодексу України твердила, що земельні торги (аукціони) проводяться у порядку, встановленому законом.

Однак загальнодержавний порядок проведення земельних торгів не було затверджено.

Для врегулювання цього питання Кабінетом Міністрів України було прийнято два Порядки з про-

ведення аукціонів, затверджені постановами № 90 від 27.02.2008 р. та № 394 від 17.04.2008 р. Вони визначали процедуру підготовки, організації та проведення земельних аукціонів з продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або права на їх оренду. Однак Конституційний суд визнав ці постанови неконституційними і Указами Президента України дія їх була призупинена.

Відбулася правова колізія — Земельний кодекс передбачає відчуження земельних ділянок лише через аукціон, а загальнодержавна процедура його проведення — відсутня.

Враховуючи роз'яснення Держкомзему, проведення аукціонів в області регулювалися нормами глави 21 Земельного кодексу України, Тимчасовим порядком продажу та надання в оренду земельних ділянок на конкурентних засадах. Територіальні органи Держкомзему в районах області спільно з органами місцевого самоврядування та виконавчої влади ретельно відпрацювали кожний пункт процедури проведення аукціонів, взявши на себе зобов'язання — забезпечувати підготовку необхідної документації на ті земельні ділянки, що підлягають аукціонуванню. Таких ділянок для початку нарахували аж 228.

За дорученням облдержадміністрації районні адміністрації розробили графіки виконання комплексу заходів щодо проведення земельних аукціонів.

Звісно, без проблем не обійшлося. Насамперед треба було визначитися з фінансуванням землевпорядних робіт. У бюджетах для цих цілей, звичайно ж, кошти не передбачалися. Тоді зійшлися на тому, що витрати на виконання комплексу робіт з підготовки землевпорядної документації до аукціону сплачуватимуть переможці

торгів. Підпорядкувавши добрій справі внутрішні резерви, наші спеціалісти повністю підготували документацію із землеустрою на 24 земельні ділянки, 14 із них було продано того ж таки 2008 року. 10 покупців отримали права оренди, 4 — придбали земельні ділянки у власність. Перший досвід проведення аукціонів здобули у містах Козятині, Вінниці, Жмеринці, Гнівані та у селах Вінницького і Томашпільського районів. Наприклад, 2009 року Росошанська сільська рада Липовецького району від реалізації права оренди на земельну ділянку площею 3,69 га отримала 294,4 тис. гривень.

Загальна сума бюджетних надходжень від продажу земельних ділянок або прав на них у 2008 — 2009 роках на аукціонах становила 7,7 млн грн. Продажа земельних ділянок та прав оренди на них перевищила стартову ціну на 1,4 млн гривень.

Враховуючи рішення Конституційного Суду України, Вінницька облдержадміністрація своїм розпорядженням від 15 квітня 2009 року №139 скасувала Тимчасовий порядок продажу та надання в оренду земельних ділянок на конкурентних засадах.

Ось так на території області і перестав діяти єдиний порядок, який регулював проведення аукціонів.

А далі, щоб все ж таки врегулювати питання проведення аукціонів та надання вільних земельних ділянок, Уряд вносить до Верховної Ради України проекти Законів України «Про ринок земель» (№2143 від 28.02.2008 р.) та «Про земельні аукціони» (№ 3666 від 28.01.2009 р.), в яких пропонується визначити, зокрема, порядок продажу земельних ділянок (прав на них) на аукціоні.

Закон України «Про Державний бюджет України на 2010 рік» (ст. 80) встановив, що до прийняття закону, який врегулює порядок продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення державної чи комунальної власності або прав на них на конкурентних засадах (земельних торгах), продаж здійснюватиметься за порядком, затвердженим Кабінетом Міністрів України. 2 вересня 2010 року Уряд ухвалив постанову № 805 «Про затвердження Порядку продажу у 2010 році земельних ділянок несільськогосподарського призначення на земельних торгах». Прикро, що цей документ дістався нам наприкінці року, до того ж він не вирішив проблему надання в оренду земель сільськогосподарського призначення шляхом продажу права на їх оренду. Із-за цього на Вінниччині не оброблялися сільськогосподарські землі, не поповнювалися бюджети різних рівнів, що негативно відобразалося на розвитку сільського господарства однієї з найбільших аграрних областей.

Якщо конкретно, то на території області залишилися не наданими в оренду більше 40 тис. га земель сільськогосподарського призначення. Враховуючи середній розмір орендної плати, щорічні втрати місцевого бюджету становили більше 7 млн грн — це не враховуючи кошти від можливого продажу прав оренди.

Щоб поліпшити ситуацію у цій царині, Головне управління Держкомзему у Вінницькій області розробило проект Тимчасового порядку набуття права оренди на землі державної та комунальної власності на конкурентних засадах, який був затверджений сесією обласної ради 28 грудня 2010 року — жаль, що не раніше.

До речі, Порядок не передбачав продаж земельних ділянок у власність, а лише визначав процедуру підготовки, організації та проведення земельних аукціонів з продажу права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, в тому числі на земельні ділянки, на яких передбачається здійснення діяльності у галузі сільськогосподарського виробництва, зокрема землі водного фонду.

Під час практичного застосування Порядку виявилася низка проблемних місць — не зовсім детально прописали механізми підготовки до аукціону, а також перешкождали справі організаційні нюанси взаємодії між організатором та виконавцями.

Завдячуючи досвіду ліцитаторів, усі проблемні питання були врегульовані договорами на виконання робіт між виконавцем та організатором.

На сьогодні в області підібрано майже 600 земельних ділянок сільськогосподарського призначення та водного фонду державної та комунальної власності загальною площею 10,5 тис. га, право оренди на які пропонується для продажу на земельних торгах. Перші аукціони проведено у Липовецькому, Гайсинському, Піщанському, Мурованокуріловецькому, Томашпільському, Вінницькому та Тульчинському районах.

Результати втішають. Наприклад, продано право оренди 47-ми земельних ділянок загальною площею 1080 га, стартова ціна продажу яких становила 669,68 тис. гривень. Ціна, за яку придбано право оренди, збільшилася від стартової у 1,7 рази і становить 1,1 млн грн. У Липовецькому районі, скажімо, стартова ціна земельної ділянки площею 44 га піднімалася на 39 кроків і була реалізована більше

ніж за 121 тис. грн, а пропонували її купити за 25 тис. гривень.

Водночас проведено аукціони з продажу права оренди на земельні ділянки несільськогосподарського призначення на території міста Вінниці та Шпиківської селищної ради. За право оренди 3 земельних ділянок виручено 457 тис. гривень.

Упродовж останніх трьох місяців 2011 року в області продано прав оренди більше ніж на 1,5 млн грн. Додатково до бюджету надходиться 400-600 тис. грн щорічної орендної плати лише за землі сільськогосподарського призначення. Органи місцевого самоврядування та виконавчої влади побачили реальні переваги аукціонів.

Таким чином, прийняття рішення Вінницькою обласною радою «Про затвердження Тимчасового порядку набуття права оренди на землі державної та комунальної власності на конкурентних засадах» врегулювало порядок проведення земельних аукціонів з надання в оренду вільних земельних ділянок до прийняття Закону України «Про ринок земель».

