

## І сам не гам...

Кілька місяців тому «Вісник» розповідав про земельний аукціон, який відбувся — точніше, не відбувся на Сумщині. На торги виставлялося 8 земельних ділянок, розташованих на території Яблуненської сільради Великописарівського району. В оренду мала відійти чимала площа ріллі — загалом, близько 160 га. Очікувалася неабияка конкурентна боротьба, оскільки більшість ділянок були зручними у використанні, а заявки на участь у торгах подали кілька претендентів.

Якби тоді аукціон відбувся, Яблуненська сільська рада нинішнього року додатково одержала б до свого бюджету близько 300 тис. грн. Але не все сталося, як гадалось. Аукціон пройшов зовсім не так, як планував його організатор — головне управління Держземагентства в Сумській області. Автор цих рядків знаходився у залі, де проходили торги. На кожен з 8 лотів претендували усі троє учасників аукціону, але перший учасник після одного-двох аукціонних кроків одразу ж сховався з дистанції, а третій перебивав будь-яку цифру, заявлену другим, аж поки другий також відмовився від боротьби. У результаті, всі 8 лотів виграв учасник №3, але після закінчення торгів він договору на використання землі не оформив. З чого можна було зробити тільки один висновок: двоє учасників прийшли на аукціон, аби не дати одержати землю реальному користувачу. «І сам не гам, і іншому не дам».

Чому — то вже інше питання. Після аукціону я розмовляв із представником агрофірми з Полтавської області, яка вирішила взяти землю на Сумщині. «Ви людина доросла, самі розумієте причини і наслідки», — обережно відповів він, коли я спитав, чому не вийшло взяти землю.

## Чому і навіщо

Але чи не найбільше в результатах аукціону були розчаровані присутні на ньому представники Держземагентства. Заступник начальника головного управління в області Юрій Лях і начальник управління у Великописарівському районі Вікторія Коноз доклали максимум зусиль, аби аукціон не просто відбувся, а мав відмінний кінцевий результат. Натомість, стало зрозуміло, що тепер треба все починаючи спочатку.

Аукціонні торги проводило місцеве підприємство «Сумиагропромбіржа», котре виграло конкурс на здійснення цього комплексу робіт. Через кілька днів після Великої Писарівки схожа історія повторилася і у Середино-Будському та Ямпільському районах, де також довелося анулювати результати торгів, позаяк жодного договору на оренду земельних ділянок



знову ніхто не підписав. Опісля «Сумиагропромбіржа» спробувала провести повторний аукціон у Великій Писарівці — на ті ж 8 ділянок землі сумарною площею близько 160 га, але він знову не відбувся. Цього разу через те, що на торги чомусь не з'явився жоден із претендентів.

Нещодавно «Сумиагропромбіржа» подала позов до Господарського суду області, де намагається довести, що «коней на переправі не міняють». Мовляв, згідно з укладеним із головним управлінням Держземагентства договором, останній може вважатися вичерпаним тоді, як буде завершена робота, а робота буде завершена лише тоді, як «Сумиагропромбіржа» все-таки визначить переможця торгів для земельних ділянок у Великописарівському районі. Іншими словами, виконавець аукціонних торгів проводитиме їх до переможного кінця і аж ніяк не інакше. Незважаючи на абсурдність ситуації, вже пройшло кілька судових засідань. Рішення поки що не прийняте: чергове засідання суддя переніс на початок грудня.

## Село втрачає гроші

Сільський голова Яблунного Микола Гавриленко говорить, що 8 ділянок землі сумарною площею близько 160 га мали б передати комусь в обробіток ще у 2012 році. Натомість, цього не зробили й досі: у 2013 році результати торгів анулювали, оскільки переможець не підписав договорів оренди,

а у 2014 році аукціон не відбувся, бо на нього чомусь не з'явилися бажуючі позмагатися за землю. У результаті, яблучненські ділянки були виключені з переліку тих, що виставляються на аукціонні торги. Аби земля не «гуляла», надали згоду на розробку технічної документації по її використанню фермерському господарству. Поки «Сумиагропромбіржа» подавала позов до суду, фермерське господарство встигло оформити документи на використання трьох ділянок з восьми. За словами М. Гавриленка, бюджет Яблучного вже отримав від орендаря за землю 50 тис. грн. Але сільський голова тій цифрі не радіє, а підраховує втрати: лише за рік від 8 ділянок, якби аукціон відбувся, село мало б, повторимося, не менше 300 тис. грн. А Микола Якович вважає, що такі кошти село могло б одержувати ще із 2012 року.

## Закон — понад усе

**К**оли ми робили «розбір польотів» після невдалого аукціону у Великій Писарівці, дійшли висновку: він не відбувся ще й через те, що виконавець торгів (у нашому випадку — «Сумиагропромбіржа») не мав стимулу ретельно добирати учасників та «проекувати» реального переможця. Бо раніше виконавцю платив за роботу саме переможець, а згідно з новими аукціонними правилами цей обов'язок поклали на бюджет.

Не так давно ситуація «повернулася на круги своя»: оплачувати роботу виконавця торгів знову буде переможець. Тож у виконавця знову з'являється стимул організувати і провести аукціон так, щоб його переможець підписав протокол, уклав договір із власником землі та почав її обробляти і вносити до місцевого бюджету орендну плату.

Однак заступник керівника головного управління Держземагентства у Сумській області Юрій Лях вважає, що до такої ідилії ще далеко.

— У Земельному кодексі чітко сказано, що за кошти переможця аукціону можна проводити лише підготовчі роботи, — говорить він. — А виплата винагороди виконавцю торгів із коштів переможця цих торгів законом не передбачена. Добре, що на сьогодні діє наказ Держземагентства № 343 від 22 жовтня нинішнього року, яким зроблено спробу щось змінити у цій ситуації. Цим наказом затверджено Методичні рекомендації щодо підготовки територіальними органами Держземагентства продажу прав на земельні ділянки та окреслено джерела фінансування цієї роботи. Звичайно, цей наказ — вагома підтримка нашим зусиллям, але, на жаль, він не може замінити закон.

Сумські фахівці вважають: до законодавства треба внести зміни, де у подробицях «розписати» все, що пов'язане з організацією, проведенням аукціонних робіт та їх фінансуванням. Зокрема, необхідно перед-

бачити можливість виплати винагороди виконавцю торгів за рахунок коштів переможця аукціону. Для цього треба розширити частину 5 статті 136 Земельного кодексу та внести зміни до наказу № 579 Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25 вересня 2012 року.

— У разі відсутності повноцінної законодавчої та нормативної бази ми не обійдемося без судової тяганини і, як результат, — матимемо гальмування важливої роботи, — вважає Юрій Лях. — Моделюємо ситуацію: місцева філія якогось агрохолдингу виграла торги, підготувала платіжку і відправила її на узгодження до центрального офісу у Києві, де сидять дуже грамотні та принципові бухгалтери і юристи. А там кажуть: згідно з чинним поки що законодавством заплатити не можемо. І «крайнім» у цій ситуації може залишитися організатор торгів — управління Держземагентства.

Сумські «земельних справ майстри» переконані, що давно прийшла пора зібрати в Києві кращих фахівців — починаючи від сільських голів і закінчуючи землевпорядниками, — та раз і назавжди розставити усі «крапки над «і» у питаннях організації і проведення земельних аукціонів. На жаль, лівова частка ділянок вже давно роздана за безцінь, а то й взагалі, без найменшої користі для суспільства. Але земля й досі залишається одним з найголовніших джерел наповнення бюджетів територіальних громад і її важливість збільшується в умовах децентралізації влади.

**Н**априкінці додамо все-таки трохи оптимізму. Нинішнього року, попри його складність, на Сумщині було продано з аукціону та передано в оренду 6 земельних ділянок несільськогосподарського призначення загальною площею 4 га. Найбільше заробила на цьому територіальна громада обласного центру: 2 млн грн за 2-гектарну ділянку. Результативний аукціон щодо земель сільськогосподарського призначення відбувся поки що лише один — 15 жовтня у Конотопському районі. Але подальші плани у головного управління Держземагентства в Сумській області, можна сказати, грандіозні. Вже «відпрацьована» 131 ділянка, кожна має кадастровий номер. 4 ділянки, на які вже підготовлено всю необхідну документацію, «встигнуть» на аукціон ще нинішнього року. Вони знаходяться у Середино-Будському, Кролевецькому і Ямпільському районах — загалом, це близько 200 га ріллі. Решта ділянок, точніше, права їх довгострокової оренди, підуть «з молотка» наступного року. Однак, аби земельні аукціони не приносили іноді неприємних сюрпризів, новообраний парламент має попіклуватися про відповідну законодавчу базу.

**Володимир ЧЕРНОВ**

Сумська область