

# АУКЦІОН БЕЗ ПЕРЕМОЖЦЯ



## ВІСІМНАДЦЯТЬ РОКІВ ДОСВІДУ

**Щ**о таке аукціон, відомо кожному. Кращої форми, аби визначити ринкову вартість товару, годі й придумати. Немає значення, що включене до лоту: картина маестро на аукціоні Сотбіс чи земельна ділянка на аукціоні в Сумах. І там, і там товар дістанеться тому, хто за нього більше заплатить, і переможця визначить звук удару дерев'яного молотка ліцитатора.

Враховуючи нашу специфіку, зосередимося виключно на земельних аукціонах. В Україні перші такі торги відбулися наприкінці 1994 року — у Львові, Харкові, Одесі та Чернігові, а в Сумах це сталось у 1996 році. Тоді ніяка земля ще не була товаром, тож продавалися не ділянки, а права їх оренди. Авторів пощастило бути присутнім на тому, можна сказати, історичному дійстві, що у Сумах набуло форми сенсації. Якщо мене не зраджує пам'ять, переможці обох лотів ви-

бороли право орендувати в обласному центрі землю під розміщення на ній автозаправних станцій терміном на 49 років. Тож торгуватимуть там бензином ще майже 32 роки.

Здавати в оренду «з молотка» земельні ділянки сільськогосподарського призначення на Сумщині почали у 2006 році. Робилося це на підставі «Методичних рекомендацій...», затверджених обласною радою. На той час у регіоні 320 тис. га орних земель (аж 4-та їх частина!) не були задіяні у виробництві, і тому постала нагальна потреба «щось робити».

— Землевпорядна служба одним зі своїх головних завдань вважала відновлення прозорого, конкурентного середовища на засадах ринкового механізму перерозподілу земель до більш ефективних власників, — характеризує ситуацію заступник начальника головного управління Держземагентства в Сумській області Юрій Лях.

Аукціонна форма передачі в оренду землі, переконаний Юрій Михайлович, піднімає «завісу секретності» над рішеннями виконавчих органів влади, поліпшує інвестиційний клімат, збільшує надходження до місцевих бюджетів, сприяє створенню нових робочих місць. Окрім того, аукціон є антикорупційним інструментом, справжнім барометром зрілості місцевої виконавчої влади.

У липні 2012 року вступив у силу закон, який фахівці скорочено називають «Номер 5077». Скасовуючи різноманітні «тимчасові положення» та «методичні рекомендації», які у кожному регіоні були свої, новий закон мав би відкрити «зелену вулицю» для земельних аукціонів та стати каталізатором ринкових перетворень в аграрному секторі України. Однак 2013-й рік покладених на нього сподівань (принаймні, на Сумщині) не виправдав. Чому? Спробуємо відповісти на це запитання трохи згодом.

## РЕКОРДИ І ЗДОБУТКИ

Пік «земельно-аукціонного» успіху припав на Сумщині на попередні роки, коли площі передавалися у власність або здавалися в оренду на підставі тимчасових документів, затверджених обласною радою. Особливо результативним був 2012-й. Починаючи з 2006 року, у регіоні було проведено близько сотні аукціонів, за результатами яких ефективні власники або користувачі на змагальній основі одержали 756 земельних ділянок загальною площею понад 24,4 тис. га. Переважна більшість ділянок (аж 636) мала сільськогосподарське призначення. Предметом торгу тут була річна орендна плата за використання землі. Місцеві (як правило, сільські) бюджети області одержали внаслідок цього більше 14,1 млн грн додаткових надходжень. Кінцева сума сукупної орендної плати перевищила стартову на 12 відсотків.

На аукціонах іноді ставилися справжні рекорди. При стартовій ціні 3-4 відсотки від грошової оцінки ділянки торги за право її оренди зупинялися, доходючи до... 25-28 відсотків.

— У Роменському районі місцевий фермер Михайло Шевченко поставив перед собою мету: ні в якому разі не віддати землю крупним агрохолдингам, так званим інвесторам, — розповідає про один з таких випадків Юрій Лях. — Тож і заплатив на аукціоні небачену ціну за оренду ділянок на територіях Василівської та Великобубнівської сільрад. Він і так допомагав місцевим соціальним закладам: школам, дитсадкам, фельдшерсько-акушерським пунктам. Тепер робить те саме, але вже офіційним способом, суттєво збільшивши відрахування до бюджетів сільрад. Якби землю орендували агрохолдинги, від них мали б лише орендну плату, а фермер Шевченко розвиває тваринницьку галузь, забезпечує роботою багатьох людей.

Втім, на Сумщині є й більш яскраві приклади, що свідчать про перспективність аукціонної форми

орендних відносин. Справжнім рекордом можна вважати ставку річної орендної плати за користування водним об'єктом на території Краснопільського району. Площа цього ставка — 18,7 га, і торги за право його оренди починалися із 7 відсотків грошової оцінки вартості об'єкта. Але той аукціон завершився справжньою сенсацією: торги зупинилися, коли ставка із 7% зростає до... 238%! У грошах річне надходження до бюджету села від використання на його території ставка збільшилося із 8086 грн 13 коп. до 275052 грн 85 коп. Як згодом виявилось, переможець торгів знав, що зі ставка давно не спускали воду, і там наплодилося чимало риби, а тому й змагався так запекло за лот. Та якби не аукціон, не бачив би сільський бюджет додаткових грошиків...

## ХОЛОСТІ УДАРИ МОЛОТКА

Після набуття чинності Закону № 5077 на Сумщині розпочалася інтенсивна робота з підготовки та проведення земельних аукціонів за новими правилами. На «фінішну пряму» вийшли аж на кінець минулого року. У 2013-му на Сумщині мало відбутися 2 земельних аукціони: 24 грудня у Великописарівському районі, а 27 грудня — у Середино-Будському. Фахівці землевпорядного відомства доклали величезних зусиль, аби підготувати до аукціонів 12 ділянок сільськогосподарського призначення загальною площею майже 430 га.

До Великої Писарівки ми з Юрієм Ляхом вирушили у піднесеному настрої. Заступник начальника головного управління Держземагентства у Сумській області сподівався поставити красиву «жирну крапку» у річному звіті про виконану роботу. Дорогою розповідав, що попит на землю у районі є, оскільки вона у Великій Писарівці має чи не найкращі параметри якості.

— На всіх лотах побачимо конкурентну боротьбу, — впевнено прогнозував Юрій Михайлович. —



Досвід показує, що ділянки площею 60 і більше гектарів особливо привабливі, а там є одна площею близько 100 га. Тож по окремих лотах результат може бути 18-20 відсотків вартості землі.

Торги проводило підприємство «Сумиагропромбїржа», яке виграло тендер на виконання цієї специфічної роботи. Для участі в аукціоні зареєструвалося 3 учасники, тож конкурентна боротьба і справді обіцяла мати місце. На торги було виставлено 8 лотів. Усі ділянки розташовані на території Яблучненської сільської ради Великописарівського району. Кожна, як і годиться, мала кадастровий номер та грошову оцінку, від якої вираховували стартову ціну річної орендної плати у розмірі 4% вартості. Строк оренди кожної ділянки — 7 років, аукціонний крок — півпроцента.

Будь-який аукціон, у принципі — то по-своєму захоплюєе видо-вище. Ліцитатор оголошує перший лот: ділянка ріллі має площу 3,002 га, оцінена у 63 тис. грн, стартова ціна річної орендної плати дорівнює 2541 грн 62 коп. Усі три учасники

підтверджують свою згоду брати участь у торгах. Наступна ціна лоту — 2859 грн 32 коп. Вона більша від попередньої на аукціонний крок — півпроцента грошової вартості ділянки. Учасник аукціону під №1 одразу ж демонструє «пас» і далі у боротьбу вже не втручається, а №2 і №3 продовжують змагання. Молоток ліцитатора різко опускається і видобуває сухий звук, схожий на постріл, коли учасник №3 доводить ставку річної орендної плати зі стартових 2541 грн 62 коп. до 5400 грн 92 коп. Молодий чоловік у блискучих черевиках, схожий на «білого комірця», перемагає трохи старшого чоловіка, схожого на фермера. Далі другий лот, але ситуація, як у першому. №1 одразу ж припиняє конкурентну боротьбу, а №3 перебиває будь-яку ціну річної оренди, на яку погоджується №2. Результат: стартова ціна 12506 грн 92 коп. перетворюється на кінцеву 39084 грн 04 коп. Після третього лоту виникає підозра, після п'ятого зникають будь-які сумніви. №1 прийшов на аукціон «для масовки», аби створити видимість конкурентної боротьби, а №3 прибув, аби не дати виграти жодного лоту №2. Подальші події цю гіпотезу підтверджують. Усі вісім лотів виграв учасник №3. Аби тепер користуватися землею, він повинен підписати протоколи, а до кінця робочого дня — договір із власником земельних ділянок, тобто, з районним відділом Держземагентства. Протоколи №3 підписав, але жодного договору навіть не читав, бо відразу ж зник у невідомому напрямку.

Через кілька днів схожа історія трапилась і в Середино-Буді. Там проводили аукціон із передачі в оренду чотирьох земельних ділянок, розташованих на територіях трьох сусідніх районів — Середино-Будського, Ямпільського і Кролевецького. Жодного договору знову ніхто не підписав, тож результати аукціону також анулювали. Згідно з чинними правилами, доведеться починати все спочатку: проводити новий аукціон на ці ж об'єкти через 1-6 місяців після анулювання результатів «провалених» торгів.

## «РОЗБІР ПОЛЬОТІВ»

Після аукціону я познайомився із виконавчим директором агрофірми «Подолька» Русланом Тітаренком. "Подолька" — солідне сільськогосподарське підприємство, яке базується на Полтавщині, але використовує землю у тому числі й на Сумщині. Саме Р. Тітаренко брав участь у земельних торгах під №2. На його переконання, №3 не мав наміру орендувати землю, а прибув на аукціон із зовсім іншим завданням, бо навіть не виїжджав у поле і не дивився, за що, власне, змагається.

— Але який був резон у вашого опонента, коли він ставив вам палиці у колеса?

— Ви людина доросла, самі можете здогадатися, — обережно відповів Р. Тітаренко.

Дорогою до Сум ми із Юрієм Ляхом зробили «розбір польотів». За словами Юрія Михайловича, раніше, коли працювали по-старому, подібних історій не траплялося. Із близько 100 аукціонів на Сумщині не відбулися, можливо, 1-2. Земля сільськогосподарського призначення успішно передавалася в оренду, і бюджети сільських рад поповнювалися солідними коштами. Але цього разу через чийось закулісну гру бюджет Яблуненської сільради недоотримає солідної суми. Парадокс: коли ревізори десь знайдуть невиправдані бюджетні втрати на кілька тисяч гривень, хтось за це може не відбутися навіть штрафом, а тут мова йде про десятки тисяч, і ніхто за них не понесе ніякого покарання. Вже не говоримо про зусилля, витрачені багатьма фахівцями землевпорядної служби. Розповідають, начальник відділу Держземагентства у Великописарівському районі Вікторія Коноз практично не спала перед аукціоном — як студент напередодні екзаменів, намагалася вивірити все до останньої коми.

Згідно з новими правилами, виконавець аукціонних торгів одержує винагороду за свою роботу із бюджетних коштів. За великим рахунком, тепер у нього немає стимулу ретельно підбирати учасників торгів, аби не «пролетіти». Раніше виконавцю платив за труд переможець, тож він дбав, аби в аукціоні брали участь серйозні люди.

Нові «правила гри» виписані так, що при бажанні дають можливість безкарно «завалити» будь-якого учасника земельного аукціону. Переможець може нагнати фантастичну ціну, перебити яку не наважиться жоден господарник, котрий має реальні виробничі плани. А після цього переможець не підпише договір чи навіть протокол. І все — аукціон вважатиметься або таким, що не відбувся, або таким, результати якого необхідно анулювати.

Від подібної ситуації можна було б убезпечитися, якби після відмови переможця підписати договір та взяти землю, оренду якої він виграв, це право переходило до учасника аукціону, що виборов друге місце та погодився на передостанню ставку орендної плати. Якби таку можливість передбачив законодавець, виграла б і справа, і, найголовніше, сільські бюджети. Ю. Лях також вважає, що не всі земельні ділянки треба «пропускати» крізь аукціон. Є такі, що не користуються попитом, але закон змушує претендента на землю домовлятися із «технічним кандидатом», аби той посидів на торгах для забезпечення необхідної кількості учасників. Одним словом, вдосконалювати є що, тож практика проведення земельних аукціонів у інших регіонах додасть до сумських висновків чимало своїх.

**Володимир ЧЕРНОВ**

Фото автора

Сумська область