

ЗАГНІЙ

УДК 332.72 : 332.74

ГУНЧЕНКО

Дмитро Миколайович
Dimonich271080@gmail.com

**ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ УПРАВЛІННЯ
ЗЕМЛЯМИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА
ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ
ТОРГІВЛІ В МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ
ПУНКТІВ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

Олексій Валерійович
Alex1987221155@gmail.com

к.е.н., доцент, Харківський
національний аграрний
університет ім. В.В.
Докучаєва

**KEY PROBLEMS IN LAND
MANAGEMENT FOR CONSTRUCTION
AND MAINTENANCE OF COMMERCIAL
BUILDINGS WITHIN AGGREGATIONS OF
KHARKIV REGION**

к.е.н., викладач, Харківський
національний аграрний
університет ім. В.В.
Докучаєва

У статті розглянуті основні моменти, що можуть бути ключовими при проведенні земельних аукціонів в межах населених пунктів на території Харківської області. Зроблено також наголос на можливих шляхах вирішення цих проблем через механізм управління землями. За основу дослідження були взяті землі для будівництва та обслуговування будівель торгівлі в межах населених пунктів Харківської області.

В статье рассмотрены основные моменты, которые могут быть ключевыми при проведении земельных аукционов в границах населенных пунктов на территории Харьковской области. Сделано также упор на возможных путях решения этих проблем через механизм управления землями. За основу исследования были взяты земли для строительства и обслуживания зданий торговли в пределах населенных пунктов Харьковской области.

In this article main aspects are reviewed which might be key in conducting land auctions within aggregations on the territory of Kharkiv region. Potential solutions to these problems are emphasized through a mechanism of land management. The research is focused on land for construction and maintenance of commercial buildings within aggregations of Kharkiv region.

Ключові слова: земельний аукціон, ринок земель, землі для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, управління землями, населені пункти

Ключевые слова: земельный аукцион, рынок земель, земли для строительства и обслуживания зданий торговли, управления землями, населенные пункты

Keywords: land auction, land market, land for construction and maintenance of commercial buildings, land management, aggregations

ВСТУП

Пунктом 1 ст. 116 Земельного кодексу України передбачено, що громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону.

Земельні торги займають значне місце у способах набуття права власності, користування на земельні ділянки державної чи комунальної власності, окрім винятків зазначених у Земельному кодексі.

Загальновідомо, що проведення аукціонів з продажу земельних ділянок та прав на них, у тому числі земель сільськогосподарського призначення, дає змогу значно зменшити корупційну складову та збільшити надходження до державного та місцевих бюджетів за використання земель державної та комунальної власності. Тема земельних аукціонів останніми роками стала досить актуальною, проте вони досі не проводяться належним чином.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Проблематика функціонування ринкових земельних відносин є предметом досліджень широкого кола вітчизняних науковців, зокрема, таких як М.С. Алябішев [1], В.О. Боровий [2], Д.С. Добряк [3], А.М. Третяк [4] та ін. У нашій країні практичне застосування земельного аукціону як способу відкритої передачі земельних ділянок в користування залишається ще досить недосконалим та мало розвиненим. Тому науковці намагаються підібрати саме ту модель розвитку ринку земель, яка б була найбільш прийнятною саме для умов економіки України. Так, зокрема, М.С. Алябішев звертає увагу на те, що для умов України аукціон краще проводити за схемою найбільшої вартості запропонованої в ході торгів. В.О. Боровий виділяє наступну проблему, яка на сьогодні є дуже актуальною, а в деяких випадках і основною при проведенні земельних аукціонів – це відсутність у більшості населених пунктів плану зонування території. Але частково вихід із такої ситуації вбачає Д.С. Добряк, який пропонує виділяти ділянки, для виставлення їх на земельні торги за результатами інвентаризації

земель. Але А.М. Третяк вбачає вирішення даної проблеми в тому, що необхідно розробляти для кожного населеного пункту План розвитку, який буде включати такі показники, як тип та вид землекористування, темпи змін землекористувань, соціальне значення даних землекористувань, виявити економічну цінність таких землекористувань і лише на основі таких даних проводити земельні аукціони.

МЕТА РОБОТИ

Встановлено, що незважаючи на наявність Закону, який законодавчо розблокував можливість проведення земельних аукціонів щодо продажу прав оренди на землі державної та комунальної власності, зазначені аукціони на практиці майже не проводяться. До цього призводять різні обставини, а саме:

- неготовність органів державної влади до впровадження даного механізму земельних аукціонів;
- відсутність відповідних коштів в органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування (особливо сільських та селищних рад) на проведення підготовки лотів для продажу на земельних торгах та оплату послуг виконавцю земельних торгів;
- невизначеність чіткого розміру (у відсотках) стартової ціни лоту на земельних торгах, оскільки в законодавстві визначено лише мінімальний розмір стартової ціни, яка не може бути нижчою за експертну оцінку земельної ділянки, що продається на торгах. Щодо продажу права оренди потрібно чітко визначити її еквівалент у відсотках.

Зазначені обставини виникають через необхідність дотримання положень чинного законодавства. Для забезпечення об'єктивної оцінки стану з використанням земель державної власності слід проводити незалежну, комплексну їх оцінку з інвентаризацією земель державної власності.

До моменту проведення земельних торгів згідно з Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» має бути здійснена державна реєстрація права власності на земельну ділянку, яке буде визнано за державою. Як показує практика, процес реєстрації триває впродовж 10-15 днів після реєстрації земельної ділянки в державному земельному кадастрі, що позначається на проведенні аукціону та призводить до втрати потенційних орендарів і учасників аукціонів. Важливою складовою формування та функціонування ринку земель в частині продажу земельних ділянок та прав на них (оренда) є надходження коштів до державного бюджету України та бюджетів місцевого самоврядування. Тобто, має бути чітко визначено, що кошти від продажу, права оренди земельних ділянок державної власності справляються до державного бюджету, а кошти від продажу або оренди земельних ділянок комунальної власності справляються до бюджетів місцевого самоврядування.

Згідно зі ст. 136 Земельного кодексу стартовий розмір річної орендної плати за продаж права оренди на земельному аукціоні не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України. Пунктом 56 статті 29 Бюджетного кодексу України визначено, що до доходів загального фонду Державного бюджету України належать кошти

від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення або прав на них, що перебувають у державній власності після розмежування земель державної та комунальної власності.

Аукціонна форма продажу земельних ділянок прозора та відкрита для громадськості. Рівень доступу до інформації щодо проведення земельних торгів та їх результатів доволі високий, але не завжди достатній.

Беззаперечним плюсом для відкритості їх проведення є функціонування сайту Держгеокадастру, на якому розміщується інформація про проведені та заплановані земельні аукціони. На цьому порталі кожен може отримати інформацію про аукціон, його виконавця, ділянку, завантажити її технічну документацію, витяг про нормативну грошову оцінку, її фото. Після торгів до цих матеріалів долучається інформація про ціну, за якою продано право оренди, та відеозапис торгів.

Мінусом системи є відсутність у матеріалах списку учасників торгів та їх номерів. Не знаючи імені переможця, громадянин не може простежити укладання договору оренди, і чи укладено його саме з переможцем.

Вдалий підбір лотів та їх підготовка мають вирішальний вплив на результат торгів. Згідно з проведенням аналізом, є такі основні фактори, що визначають попит на лот: місце розташування земельної ділянки, її площа та вид угідь.

Ще однією проблемою є малий крок торгів, який становить до 5 % стартової ціни земельної ділянки, або до 0,5 % стартової плати за користування земельною ділянкою у разі продажу права на неї. При такому кроці торги з продажу одного лота будуть проводитись дуже довго, тож організатор не зможе задовольнити свої матеріальні затрати, які він поніс при організації торгів, адже ціна торгів змінюватись майже не буде.

Важливим мінусом являється також те, що земельні торги можуть бути фальсифіковані. По-перше тому, що організатор буде зацікавлений у тому, щоб лот зійшов з аукціону по найкращій для нього ціні. По-друге, інформація може бути розміщена таким чином, щоб перший раз земельні торги не відбулися, з підстав наявності лише одного учасника, і у повторних торгах даний учасник мав право придбати земельну ділянку або право користування на неї за стартовою ціною.

МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Методологічною та інформаційною основою роботи є наукові праці, матеріали періодичних видань, ресурси Internet, нормативно-правові акти. При проведенні дослідження використано методи аналізу, порівняння та узагальнення.

РЕЗУЛЬТАТИ

В даній статті ми розглянемо основні проблеми управління землями для будівництва та обслуговування будівель торгівлі в межах населених пунктів. Що ж з цього приводу нам говорить Земельний кодекс? Пункт 1 ст. 134 говорить, що земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна

державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

Разом з тим, переглядаючи п. 2 цієї ж статті бачимо, що в ній прописано аж 18 випадків, у яких продаж земельних ділянок державної або комунальної власності або прав на них здійснюється не на конкурентних засадах і деякі з цих пунктів, на погляд автора, можна було б прибрати. Це б, у свою чергу, принесло значні надходження до місцевих бюджетів і до зниження корупційної складової у системі земельних відносин.

Але сьогодні мова піде трохи в іншому руслі, а дане питання буде розглянуто окремою темою. Сьогодні проаналізуємо інформацію про купівлю-продаж та оренду земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі у межах населених пунктів

Харківської області за січень-грудень 2017 р. і зробимо певні висновки з проведеного аналізу.

Що з цього приводу кажуть нам фахівці? Вони стверджують, що якщо напередодні нового року в Україні відбувся значний сплеск під час підготовки та проведення аукціонів, то такого не скажеш про січневі аукціони. Також фахівці відзначають, що і в лютому-березні спостерігалася позитивна тенденція до підготовки та проведення аукціонів. Також вони стверджують, що велика активність до підготовки аукціонів в Україні спостерігалася і в квітні-серпні цього року, але великої зацікавленості органів місцевого самоврядування у поповненні бюджетів за рахунок продажу земельних ділянок не помічається упродовж кількох останніх місяців. Наприклад, у квітні – вони реалізували лише 54 % підготовлених до продажу ділянок, а у травні – 49 % [5 - 10].

Таблиця 1

Інформація про купівлю-продаж та оренду земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі у населених пунктах Харківської області у січні-грудні 2017 року

[створено автором за даними Держгеокадастру [11]]

Рік/ місяць	Місце розташування ділянки	Площа, га	Стартовий розмір плати за ділянку, грн	Стартовий розмір плати за оренду ділянки, грн	Розмір плати за ділянку/оренду ділянки згідно з договорами, грн	Строк оренди, років	Різниця, грн	Відхилення від стартового розміру, %
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2017/02	м. Первомайський	0,008		7022,02	7092,24	10	70,22	101,00
	м. Первомайський	0,01		7575,12	7650,88	10	75,76	101,00
	м. Первомайський	0,01		7274,48	7347,22	10	72,74	101,00
	м. Первомайський	0,003		1373,95	1415,17	10	41,22	103,00
	м. Первомайський	0,003		1373,95	1401,43	10	27,48	102,00
	м. Первомайський	0,003		1373,95	1428,91	10	54,96	104,00
	м. Первомайський	0,0048		3462,91	3497,51	10	34,6	101,00
	м. Первомайський	0,006		4545,07	4590,53	10	45,46	101,00
	м. Первомайський	0,0048		2860,45	2889,05	10	28,6	101,00
	м. Первомайський	0,003		1373,95	1401,46	10	27,51	102,00
	м. Первомайський	0,003		1373,95	1401,43	10	27,48	102,00
	м. Первомайський	0,003		1373,95	1408,3	10	34,35	102,50
	м. Первомайський	0,005		3787,56	3844,35	10	56,79	101,50
	м. Первомайський	0,004		3030,05	3090,65	10	60,6	102,00
	м. Первомайський	0,01		7575,12	7655,88	10	80,76	101,07
	м. Первомайський	0,005		3787,56	3825,42	10	37,86	101,00
	м. Первомайський	0,003		1713,41	1730,55	10	17,14	101,00
	м. Первомайський	0,0077		3842,24	3919,08	10	76,84	102,00
	м. Первомайський	0,01		4989,92	5039,82	10	49,9	101,00
	м. Первомайський	0,01		4578,84	4648,54	10	69,7	101,52

Продовження табл. 1

1	2	3	4	5	6	7	8	9
2017/04	сmt Печеніги	0,0057		1310,4	26003,9	10	24693,5	1984,42
2017/06	сmt Зачепилівка	0,0045		2321,35	2437,45	10	116,1	105,00
	м. Богодухів	0,006	9100		10010		910	110,00
2017/07	м. Первомайський	0,14		122043	123263	10	1220,42	101,00
2017/08	сmt Борова	0,0748		1981,45	2001,25	49	19,8	101,00
2017/09	м. Богодухів	0,0052	7900		9875			125,00
2017/12	сmt Есхар	0,0020		1275,7	1345,88	49	70,18	105,50
	сел. Андріївка	0,0052	8100		9720		1620	120,00
	Разом	0,3473	9100	201945	238994		46149,8	113,24

Харківська область не є виключенням. У табл. 1 відображені дані про купівлю-продаж та оренду земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі у населених пунктах Харківської області.

Отже, досліджуючи дані Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, стикнулися з декількома проблемами. Першою проблемою, яка може бути і основною: в недостатній кількості виставляються на продаж земельні ділянки. Із 28 аукціонів, що були проведені за вісім місяців поточного року, лише три ділянки була виставлена на продаж. Решта 25 – на оренду земельної ділянки.

Термін оренди в основному становив 10 років. Лише в сmt Борова та сmt Есхар було продано право оренди на 49 років. Це може бути другою причиною, що знижує активність потенційних орендарів таких земельних ділянок, адже виграти аукціон це одна справа, а потім необхідно буде вкладати кошти в облаштування даної земельної ділянки, а по закінченні терміну оренди ніхто не може гарантувати що продовжиться термін оренди ще на один період.

Також спостерігаємо, що найактивнішим організатором земельних торгів за вказаний період була Первомайська міська рада – вона провела 20 успішних земельних аукціонів по землях, що призначені для будівництва і обслуговування будівель торгівлі у лютому, та 1 – у липні. І лише по одному аукціону – Богодухівська міська рада (червень), Чугуївська міська рада (грудень), Борівська (серпень), Зачепилівська (червень), Печенізька (квітень) та Андріївська (грудень) селищні ради.

Наступним кроком даного аналізу варто зробити порівняння надходжень коштів від результатів проведення аукціону та стартового розміру плати чи оренди за ділянку. В середньому таке відхилення становило від 1 до 5 відсотків, що є дуже незначним в умовах сьогодення.

Виключенням стала лише Печенізька селищна рада, в якій оренду за земельну ділянку в ході аукціону підвищили майже у 20 разів. Також випадають із загальних показників і земельні ділянки, які були продані у м. Богодухові та сел. Есхар – тут відхилення становить від 10% до 25%. Проте це одиничні випадки у Харківській області за даним напрямком використання земель, отже стверджувати, що продава-

ти земельні ділянки через аукціон краще ніж продавати право оренди ми не маємо права. Тому ці питання потребують детального дослідження із всебічним обґрунтуванням його результатів.

Окремої теми дослідження заслуговує також і пункт оплати вартості підготовки лота переможцем. У випадках продажу права оренди величина вартості дорівнює або є більшою стартового розміру річної плати за користування ділянкою, а у випадках продажу земельної ділянки – вона коливається від 50 % до 80 % ціни продажу земельної ділянки. З однієї сторони ця сума не є такою вже і великою, а з іншої сторони – це є певним фінансовим тягарем для майбутнього власника чи користувача земельної ділянки.

ВИСНОВКИ

Таким чином, вирішення багатьох проблем на земельних аукціонах можливе шляхом:

- своєчасного обсягу фінансування для проведення інвентаризації земель, що дозволить підготувати достатню кількість лотів для участі в аукціонах;
- фінансування підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної, комунальної, приватної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах має бути не тільки за рахунок організаторів та виконавців земельних торгів, але й за рахунок виконавців робіт з підготовки лотів або за рахунок потенційних учасників земельних торгів. Тобто, при проведенні тендера на підготовку лотів до земельних торгів організатор публікує об'яву у спеціальних виданнях про перелік робіт та їх мету. З метою проведення тендера на більш вигідних та конкурентних умовах можливе залучення до виконання робіт з підготовки лотів потенційних учасників аукціону;
- вся інформація щодо ціни, результатів, переможців, учасників земельних торгів також повинна розміщуватися на єдиному сайті та бути вільною для доступу кожного громадянина;
- забезпечити доступ та спрощену систему участі в земельних торгах пересічних громадян України для забезпечення справедливої ціни за передачу їхніх земельних ділянок в оренду;
- на прикладі публічної кадастрової карти, або безпосередньо на ній має бути висвітлена інформація щодо земель, які пропонуються до передачі в оренду;
- впровадження додаткової форми земельних торгів

гів – тендеру, що принесе додатковий економічний ефект від продажу лотів, які не користуються попитом;

- для забезпечення дотримання правил організації та проведення торгів виконавцями слід удосконалити передбачений законодавством регламент з урахуванням пропозицій ліцитаторів та передбачити санкції для виконавця у разі недотримання вимог законодавства під час проведення аукціону;

- стратегічне планування підбору ділянок сприятиме зростанню попиту на них. Стратегія повинна передбачати об'єднання ділянок для формування оптимальних площ у даному регіоні, враховувати їх місце розташування та склад угідь, щоб зробити їх максимально зручними для використання.

Список використаних джерел

1. Алябишев М.С. Особливості укладення договорів на аукціоні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право 107 і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / М.С. Алябишев. – Київ, 2009. – 18 с.
2. Боровий В.О. Земельні торги в Україні, їх правове забезпечення та шляхи вдосконалення / В.О. Боровий, Ю. Андріяшук // Землевпорядний вісник. – №8. – 2013. – С. 4-7.
3. Добряк Д.С. Інвентаризація земель як основний компонент плати за землю: український та зарубіжний досвід / Д.С. Добряк // Фінансове право. – №1 (27). – 2014. – С. 30-33.
4. Третяк А.М. Концептуальні засади землевпорядного планування розвитку міського землекористування в умовах децентралізації / А.М. Третяк // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – №1. – 2015. – С. 3-13.
5. Прутенко О. Що, де і за скільки продано у грудні [Текст] / О. Прутенко // Землевпорядний вісник. – № 1. – 2017. – С. 10-15.
6. Прутенко О. Що, де і за скільки продано у січні [Текст] / Олесь Прутенко // Землевпорядний вісник. – № 2. – 2017. – С. 18-21.
7. Прутенко О. Що, де і за скільки продано у лютому 2017 року [Текст] / О. Прутенко // Землевпорядний вісник. – № 3. – 2017. – С. 10-13.
8. Прутенко О. Що, де і за скільки продано у березні 2017 року [Текст] / О.Прутенко // Землевпорядний вісник. – № 4. – 2017. – С. 28-32.
9. Прутенко О. Що, де і за скільки продано у квітні 2017 року [Текст] / О. Прутенко // Землевпорядний вісник. – № 5. – 2017. – С. 12-17.
10. Прутенко О. Що, де і за скільки продано у травні 2017 року [Текст] / О. Прутенко // Землевпорядний вісник. – № 6. – 2017. – С. 12-16.
11. Аукціони / офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://torgy.land.gov.ua/auction/>.