



Порядок продажи в 2010 году земельных участков несельскохозяйственного назначения на земельных торгах: о коллизиях Порядка и действующего ЗКУ

С целью преодоления правовой неопределенности в сфере земельных торгов была предусмотрена норма Закона Украины от 27.04.10 г. № 2154-VI «О Государственном бюджете Украины на 2010 год» (ст. 80), согласно которой временно, до принятия специального закона, который урегулирует порядок продажи земли на конкурентных принципах (земельных торгах), процедура продажи земельных участков несельскохозяйственного назначения государственной или коммунальной собственности или прав на них должна проводиться в порядке, утвержденном КМУ.

Такой **Порядок продажи в 2010 году земельных участков несельскохозяйственного назначения на земельных торгах был утвержден постановлением КМУ от 02.09.10 г. № 805** (далее – Порядок). Бюджетная «родословная» указанного Порядка предполагает ограничение срока его действия текущим 2010-м годом, ведь соответствующий закон о Госбюжете, как правило, регулирует отношения, возникающие только в конкретном бюджетном году. Кроме того, такое «происхождение» данного документа предопределило и коллизии в процедуре проведения торгов, возникшие с принятием Порядка.

Действие этого Порядка **не распространяется** на продажу земельных участков:

- государственной или коммунальной собственности или прав на них в случаях, установленных Земельным кодексом Украины (далее – ЗКУ);
- на которых расположены объекты, подлежащие приватизации, или прав на такие участки;
- на которых расположены государственные, в том числе казенные, предприятия, хозяйственные общества, в уставном (составном) капитале которых государству принадлежат доли (акции, паи), объекты незавершенного строительства и законсервированные объекты государственной собственности.

Предпосылкой для разработки и утверждения указанного Порядка послужила, очевидно, неудовлетворительная для правительства ситуация в связи с недостаточным объемом средств, полученных государством от продажи в частные руки основного национального богатства – земли. Причиной тому, кроме общего экономического спада, послужило, в частности, отсутствие эффективного и четкого механизма продажи земли, что отпугивало потенциальных инвесторов.

Напомним, согласно требованиям ЗКУ по общему правилу отчуждение земельных участков государст-

венной и коммунальной собственности должно происходить на конкурентных началах, т.е. путем проведения земельных торгов (аукционов). Основные опасения покупателей-участников таких аукционов были связаны, прежде всего, с высокой вероятностью признания аукциона недействительным вследствие допущенных в ходе его проведения нарушений норм законодательства. И дело даже не в возможном злом умысле или сговоре организаторов либо участников аукциона.

Статьей 137 того же Кодекса прямо определено, что земельные торги проводятся **в порядке, установленном законом**. На сегодняшний день такой специальный закон еще **не принят**. Кроме того, отсутствует целый массив подзаконных актов, предназначенных детализировать процедуру таких торгов (в частности лицензионных условий осуществления деятельности по проведению земельных торгов и т.д.). Все это вместе с отсутствием профильного закона на сегодняшний день делает невозможным проведение в Украине такого аукциона, который бы полностью соответствовал нормам земельного законодательства.

Как же тогда органы местного самоуправления, оказавшись заложниками неадекватного бездействия центральной власти, пытаются наладить механизм проведения земельных торгов?

На этот вопрос дает ответ сложившаяся практика принятия местными советами собственных процедур проведения торгов, которые были призваны хоть как-то придать видимость законности такому процессу. Один из последних таких нормативных «шедевров» – постановление Совмина АР Крым от 06.07.10 г. № 267 «Об утверждении Временных правил, развивающих и детализирующих требования действующего законодательства по проведению земельных торгов».

Итак, на сегодняшний день имеем ситуацию, создающую следующие законодательные несогласованности:

1. Кабмин, утверждая порядок проведения аукционов, не позаботился **о согласовании его норм с действующим ЗКУ**. Именно данный Кодекс и устанавливает на законодательном уровне основания и процедуру проведения земельных торгов. Например, положения ст. 136 ЗКУ прямо устанавливают, что по общему правилу продажа объектов под застройку возможна только после разработки градостроительного



обоснования размещения объекта и проведения процедуры общественного обсуждения такого градостроительного обоснования. При этом Порядок, к сожалению, среди перечня подготовительных действий по внесению земельного участка в список участков, выставляемых на аукцион, об этой обязательной процедуре **умалчивает**.

2. Интересен диаметрально противоположный подход Порядка и ЗКУ к вопросам **ценообразования**. Так, положениями ст. 136 данного Кодекса установлено, что стоимость земельного участка определяется равной его **нормативной денежной оценке**. При этом п. 9 Порядка устанавливает, что такая стоимость не может быть ниже цены, определенной по результатам **экспертной денежной оценки** земельного участка, проведенной в соответствии с Методикой экспертной денежной оценки земельных участков, утвержденной постановлением КМУ от 11.10.02 г. № 1531. Между этими показателями имеется, как правило, колоссальная разница. Кроме того, нормативную денежную оценку участка определяют **органы государственной власти** (подразделения Госкомзема), а вот экспертную оценку (как следует из ее названия) проводят **частные лица** – эксперты, субъекты оценочной деятельности, имеющие на это соответствующее разрешение.

3. Пункт 28 Порядка предоставляет более расширенный перечень случаев, по сравнению с содержащимся в ст. 138 ЗКУ, когда аукцион может быть признан **несостоявшимся**. Итак, по решению организатора торгов, поводом для которого является направленное аукционистом (лицензированной организацией, проводящей торги) уведомление о выявлении им нарушения порядка проведения торгов, аукцион может быть признан несостоявшимся. Поразительно, но срок для направления подобного уведомления не установлен, и получается, что в любое время после

проведения торгов и последующего заключения по результатам их проведения договора купли-продажи (аренды) земельного участка организатор может признать торги несостоявшимися. Судьба покупателя (арендатора) в части полноправного владения (пользования) таким земельным участком в этом случае более чем печальна.

4. Остается нерешенным вопрос о **принятии лицензионных условий** осуществления деятельности по проведению земельных торгов: Порядок установил, что этот нормативный акт должен быть принят Госкомземом в течение месяца по согласованию с Госкомпредпринимательства, а такого порядка по состоянию на сегодняшний день не существует.

Резюмируя приведенное выше, считаем, что принятие Порядка не достигло, к сожалению, поставленной цели – дать прочную, прозрачную и законную основу для эффективного функционирования механизма продажи земельных участков несельскохозяйственного назначения государственной и коммунальной собственности (прав на земельные участки) на конкурентных принципах. Сделать это можно исключительно путем скорейшего принятия адекватного закона о земельных торгах, который сможет урегулировать многочисленные существующие пробелы в процедурах подготовки и проведения аукционов.

Именно этого ждут от нового правительства участники рынка недвижимости, и именно это является необходимым условием формирования цивилизованных правил игры. А значит, и повышения привлекательности отечественной экономики для инвесторов.

Владислав КИСИЛЬ
партнер ЮК «КПД Консалтинг»

Зручний сервіс на www.ab.net.ua

Оформити передплату

- через редакцію газети:

форма для відправлення замовлення та умови редакційної передплати

- через поштові відділення:

телефони регіональних дирекцій поштового зв'язку та абонемент для оформлення передплати на пошті

- через передплатні агенції:

телефони передплатних агенцій у містах України