

Продаж земель в додачу (за 31.05.2006)

Сергій Хропот, експерт ЗУРНЦ

Цей рік ввійде в історію як унікальний з багатьох причин. В тому числі і як рік небаченої досі технології продажу земельних ділянок. Якщо в попередні роки держава всіляко стимулювала розвиток ринку земель, при цьому лише сором'язливо підштовхуючи потенційних покупців до грошової приватизації, то в цьому році питання поставлено руба.

Покупцям об'єктів, які підлягають приватизації, разом з об'єктами приватизації запропоновано здійснювати придбання земельних ділянок, на яких розташовані названі об'єкти. При цьому повноваження щодо здійснення продажу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, покладені на державні органи приватизації – Фонд держмайна.

Трохи дивно, чому тільки Фонд держмайна отримав таке право? Адже у державі є ще дуже багато структур, котрі мають в управлінні майно, що розташоване на земельних ділянках. Зрештою, так чи інакше, всі державні структури прив'язані до землі.

До історії питання

Десь з другої половини попереднього десятиріччя державні мужі звернули посилену увагу на земельні ресурси. Проте вона щонайменше торкалася питання вдосконалення процесів реформування земельних відносин, розробки та запровадження на практиці бодай окремих елементів системного управління у сфері раціонального використання та охорони земель. Натомість, інтерес до продажу земель невпинно зростає. Не занурюючись у нетрі нормативного регулювання названих процесів, для наочності згадаємо лише кілька епізодів. Так Указом Президента України від 19.01.1999 р. запроваджено продаж земельних ділянок під об'єктами нерухомого майна, поки-що за бажанням покупця. При цьому продавцеві (місцевий орган влади) надавалося навіть право відмовити у продажі земельної ділянки! Але реалізувати надане право продавець міг лише у разі неподання покупцем необхідних документів, чи їх недостовірності, або якщо стосовно покупця порушена справа про банкрутство.

У виключному переліку підстав для відмови продажу конкретної земельної ділянки, на жаль, немає жодного слова про доцільність такого продажу з огляду на перспективу розвитку тієї чи іншої громади. Ніхто навіть не робив намагання звернути увагу на такі “неактуальні питання” як приписи Генерального плану розвитку відповідної території, чи місцевих правил забудови, забезпечення умов для дотримання санітарних норм, благоустрою, покращання якості довкілля, зрештою – врахування думки громади. Гроші затьмарили світ і позбавили декого властивості думати про майбутнє нації. Далі - більше. Вже 04.02.2000 р. виходить новий Указ Президента України, в якому в імперативній формі дається припис, що починаючи з 2000 р. щорічно у Законі про Держбюджет передбачати надходження коштів від продажу земельних ділянок не менше одного відсотка зведеного бюджету держави.

І попливла рознарядка планових цифр регіонами. Встановлюючи ту чи іншу цифру щодо планових показників надходжень коштів від продажу земельних ділянок, чиновник мало переймався питаннями, чи є в наявності у конкретній громаді територіальні ресурси, а якщо є, то чи доцільно їх продавати? Про аналіз результатів моніторингу цін на ринку

земель годі й згадувати.

За таких умов землі йшли з молотка за смішними, навіть на той час цінами, до того ж шкоди планова приватизація наробила неабиякої. По-перше, багато міст, в намаганні виконати (ба й перевиконати – знай наших!) планові показники продажу земельних ділянок, збанкрутіли в частині наявності територій, придатних для розвитку міста. По-друге, виторгувані кошти від продажу земельних ділянок (читай – обкрадання майбутніх поколінь), як правило не слугували фундаментом для розбудови економіки розвитку, а успішно проїдалися. І це тільки надводна частина айсберга, так би мовити, - ті наслідки, котрі видно неозброєним оком.

В останні роки ситуація трохи вгамувалась. І ось, в держбюджеті на 2006 рік на порядок денний висувається нова економічна доктрина – здійснювати продаж об'єктів нерухомого майна, які підлягають приватизації, разом із земельними ділянками. Так і тхне від пропозиції перепрілими порядками соціалістичної торгівлі: бажаному купити баночку ікри пропонувалося купити ще й кілограм цвяхів «в додачу». І нікого не цікавило, як буде поводитися покупець з непотрібним йому товаром.

Проте в нашому випадку трохи інша розкладка. Ми, на додаток до іржавого цвяха, пропонуємо кілограм ікри і, чомусь підозрюю, що за ціною іржавого цвяха. А яке оригінальне обґрунтування придумане для популяризації нового економічного мислення! Мовляв, продані об'єкти нерухомого майна висять в повітрі, чого немає ніде в світі. Тому-то потрібно об'єкти нерухомого майна міцно прив'язати до землі. Але сказане швидше тягне на демагогію, аніж на правду. Чинне земельне законодавство вимагає від власника нерухомого майна оформити правовстановлювальні документи на земельну ділянку. До таких документів належать: державний акт на право власності на земельну ділянку, та договір оренди земельної ділянки.

Отже, власник нерухомого майна не зобов'язаний в обов'язковому порядку набувати право власності на земельну ділянку, тим паче, що підставою для приватизації земельної ділянки є виключно договір купівлі-продажу. А це на сьогодні досить чималі кошти, якщо звичайно відчужувати земельні ділянки за встановленими ринковими цінами. Декілька слів про “правила торгівлі”. Чинне земельне законодавство регламентує, що продаж земельних ділянок, не обтяжених об'єктами нерухомого майна, здійснюється на конкурентних засадах. Це означає, що наперед нікому не відомо (за умови дотримання букви закону) хто буде переможцем конкурсу чи аукціону та стане майбутнім власником земельної ділянки. Практика не дуже численних, але достатніх для узагальнення земельних аукціонів дозволяє зробити деякі висновки. Зокрема, за умови вмілої організації торгів, стартова вартість земельної ділянки зростає в рази, подекуди – в десятки разів.

Натомість, власником земельної ділянки на якій розташоване нерухоме майно, може стати лише власник цього майна. Відчуження такої земельної ділянки відбувається через процедуру викупу. Проте власнику нерухомості надане право вибору: здійснювати викуп земельної ділянки, або ж використовувати її на правах оренди. І, на мій погляд, оренда не найгірший варіант: якщо сприймати земельну ділянку виключно як територіальний ресурс для розвитку бізнесу, то він в рівній мірі відповідає інтересам як орендаря так і орендодавця. По-перше, оренда не прив'язує навечно підприємця до конкретної території; по-друге, не вимагає одноразового вкладання значних коштів у земельну нерухомість не маючи жодних гарантій на успіх майбутнього бізнесу. Звичайно ж, наведені вище аргументи є абсолютно неприйнятними для тих, хто сприймає земельні ресурси держави виключно як засіб для збереження і суттєвого примноження

власних капіталів, на основі перепродажу земельної нерухомості. Постає цілком резонне запитання: чиї інтереси повинна відстоювати держава – добросовісних підприємців, котрі бажають розвивати бізнес, нехай і на орендованих землях, чи спекулянтів, що воліють паразитувати на всенародному добрі? Навіщо такий дефіцитний і невідновлювальний ресурс, яким є земельна нерухомість, у добровільно-примусовому порядку комусь нав'язувати? Прагнучи дати відповідь на поставлені запитання, особисто у мене зароджуються якісь погані передчуття, щось тут не зовсім чисто і пора бити на сполох.

В умовах, що склалися, держава мала би взяти на себе зобов'язання забезпечити природне право представникам етнічної нації народжувати, проживати та бути похованими на території, що належить громаді, котру іменують Український народ. Держава не має права закладати основи неоколоніальної системи. Держава зобов'язана встановити імперативні правила поведінки учасників ринку земель, причому інтереси держави в рівній мірі мають задовольняти як запити нині сущих, так і прийдешніх поколінь.

На початку поточного десятиріччя мені неодноразово доводилося спілкуватися в різних регіонах держави з представниками органів місцевого самоврядування, що на ділі відстоювали інтереси територіальних громад. Незважаючи на тиск зверху (трохи дивно таке чути від органів місцевого самоврядування, але, це – гірка реальність), вони навідріз відмовлялися давати згоду на викуп земельних ділянок за ціною еквівалентною однорічній (іноді і меншій) орендній платі за цю ж земельну ділянку. Проте така практика, на жаль, не носила масового характеру. В більшості випадків все ж давали згоду на викуп. Нещодавно уряд своєю постановою (від 11.05.06 р.) затвердив порядок використання бюджетних коштів для здійснення заходів, пов'язаних з проведенням продажу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації. Звісно, що підготовка земельної ділянки до продажу потребує відповідних затрат, зокрема, на оплату послуг з виготовлення необхідної технічної документації. Проте я не зовсім поділяю думку уряду про доцільність використання бюджетних коштів на проведення інформаційно-пропагандистської та рекламної діяльності, супроводження веб-сайту Фонду, здійснення інших надуманих витрат. Це вже, вибачайте, аж занадто. Україна є надзвичайно багатою державою, але ж не до такої міри, щоб, по-перше, за копійки відчужувати територіальні ресурси; по-друге, навіть мізерні отримані дивіденди – розтринькувати будь-як.

Ринкова економіка (на яку так часто намагаються списати всі гріхи) зовсім не вимагає все і вся передати (бажано за дякую) у приватну власність декількох сімей. Публічна власність, зокрема на природні ресурси, досить органічно вписується у модель держави з приватним бізнесом.

Ні найменшого бажання не маю закликати всіх до повернення в комуни, де все спільне, а отже – нічیه. На конституційному рівні в Україні задеклароване право приватної власності, в тому числі, на земельні ділянки. На сучасному етапі розвитку дана норма Основного Закону не підлягає дискусії. Але ж порядок набуття права приватної власності на землі, зокрема на підставі цивільно-правових угод, повинен мати чітку законодавчу регламентацію.

Ненормальною є ситуація, коли держава виступає чи не основним гравцем на ринку земель при відсутності закону "Про ринок земель". Це ж скількох людей, причетних до ринку земель, довело до гріхопадіння? Адже при відсутності чітко визначеного законодавчого поля, учасники ринку змушені поступати згідно совісті. А практика показує, що коли перед очима миготять цифри з багатьма нулями – совість спить.

Якщо ж говорити серйозно, то я не бачу варіантів законного вирішення порушеного питання – продаж об'єктів нерухомого майна з обов'язковим сумісним продажем земельних ділянок, на яких вони розташовані. По-перше, чинне земельне законодавство цього не вимагає. По-друге, особа-набувач права власності на нерухомість на конкурентних засадах має право на викуп земельної ділянки. Іншими словами – на безальтернативний неконкурентний продаж. По-третє, вважаю некоректною постановку питання про торги на комплекс «земельна ділянка + об'єкт нерухомого майна», оскільки ринкова вартість окремих складових може відрізнитися в рази, залежно від місця розташування, стану самого об'єкта нерухомого майна та інших чинників.

Не зайве також нагадати, що за нормами чинного законодавства купівля-продаж об'єктів нерухомого майна та земельних ділянок відбувається на підставі різних договорів. До того ж, навіть державна реєстрація і земельних ділянок і об'єктів нерухомого майна досі проводиться в різних реєстраційних офісах. І це за умови, що об'єднана база державного реєстру прав на нерухоме майно мала би вже давно функціонувати як єдине ціле. Та до вирішення останнього, як і багатьох інших питань, руки все не доходять. Головне – гроші, гроші, гроші...

P.S. Вважаю, що громада має право «знати своїх героїв в обличчя». Тому пропоную назавжди забути заїжджену фразу “єсть мнение”, а перейти до персоніфікації тих чи інших ідей. Особа, чи група осіб, пропонуючи те чи інше рішення, не повинна ховатись за дубовими дверима поважних кабінетів, а сміливо і відкрито йти до народу, роз'яснювати свою позицію і чемно вислуховувати “глас народу”. Народ, на відміну від окремих його представників, ніколи не схибить. Крім того, пропоную не тільки щедро винагороджувати “сильних світу цього” за вдалі проекти, але і запровадити моральну, матеріальну, політичну відповідальність за ідеї, які крім шкоди нічого іншого народу не приносять. Можливо, це стане стимулом для генерування таких пропозицій, котрі відповідатимуть інтересам всього народу, а не лише окремих його представників.