

УДК 332.7

**Грицина Л. А.,***кандидат економічних наук, старший викладач кафедри міжнародних економічних відносин Хмельницького національного університету*

## **АНАЛІЗ ЕФЕКТИВНОСТІ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ АУКЦІОНІВ У М. ХМЕЛЬНИЦЬКОМУ**

*У статті проаналізовано ефективність проведення земельних аукціонів у м. Хмельницькому, представлено пропозиції учасників земельних аукціонів щодо покращення діючої процедури.*

**Ключові слова:** земельний аукціон, земельна ділянка, місцевий бюджет.

*В статье проанализирована эффективность проведения земельных аукционов в г. Хмельницком, представлены предложения участников земельных аукционов по улучшению действующей процедуры.*

**Ключевые слова:** земельный аукцион, земельный участок, местный бюджет.

*The article dwells on efficiency of land auctions in Khmelnytskyi. There were presented proposals how to improve current land auctions procedures.*

**Key words:** land auction, land, local budget.

**Постановка проблеми.** В умовах скорочення надходжень до бюджетів місцевих рівнів, спричинених кризовими явищами в економіці країни та змінами у податковій політиці, пошук додаткових джерел доходу стає невід'ємною умовою забезпечення розвитку регіонів.

Зважаючи на те, що земельні ресурси є одним з потенційно найбільш вагомим активів місцевих громад, питання перетворення потенційних можливостей на реальне джерело доходів бюджету набуває особливої актуальності.

Відповідно до чинного законодавства, продаж земельних ділянок чи права їх оренди суб'єктам підприємницької діяльності під забудову повинен здійснюватись виключно на конкурентних засадах, тобто за процедурою земельних торгів. Згідно з ст. 135 Земельного кодексу України, земельні торги проводяться у формі аукціону, процедура проведення якого передбачає продаж земельної ділянки учасникові, що запропонував за нього найвищу ціну, зафіксовану у ході проведення торгів [2; 3].

Хмельницький став одним із перших міст України, де запроваджено земельні аукціони. Наприкінці 2006 року було розроблено та затверджено “Тимчасове Положення про порядок проведення земельних аукціонів у м. Хмельницькому та складу аукціонної комісії”, яке визначало організаційно-правові засади і порядок проведення земельних аукціонів з продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення у власність суб’єктів підприємницької діяльності. Зважаючи на тривалий досвід подібної діяльності в м. Хмельницькому, доцільно дослідити ефективність проведення земельних аукціонів, вивчивши погляди їх безпосередніх учасників.

**Аналіз останніх наукових досліджень та публікацій.** Незважаючи на те, що проблематика регулювання ринку землі несільськогосподарського призначення досліджується у роботах багатьох вітчизняних вчених, таких як: І. Ю. Сальман, А. Г. Мартин, А. М. Третяк, М. Габрель, О. Німко, О. М. Гарнага та інших [4; 5], однак питання організації та проведення земельних аукціонів, активізації участі у них суб’єктів підприємницької діяльності все ще залишаються недостатньо вивченими.

**Мета і завдання дослідження.** Саме тому метою статті є оцінка ефективності проведення земельних аукціонів у м. Хмельницькому, визначення причин низької участі у земельних аукціонів та шляхів активізації цього процесу.

**Вклад основного матеріалу.** Згідно з чинним Бюджетним кодексом, однією із статей доходів загального фонду місцевих бюджетів є “плата за землю”, яка включає земельний податок та орендну плату з юридичних та фізичних осіб. Як свідчить аналіз доходної частини бюджету м. Хмельницького, протягом 2007-2010 р. р. обсяг надходжень за даною статтею збільшився у 2,2 раза з 9045 тис. грн. у 2007 р. до 20176 тис. грн. у 2010 р. (рис. 1).

Протягом досліджуваного періоду (2007-2010 років) у м. Хмельницькому, було проведено 18 аукціонів на право оренди земельних ділянок, з них 10 – у 2007 році. Загальна сума коштів, отриманих за цей час за право оренди земельних ділянок, становить 18 330 755 грн., з них 6,8 млн. грн. припадає на 2007 рік, 8,1 млн. грн. – на 2008 рік, 0,6 млн. грн. – на 2009 рік та 2,7 млн. грн. – на 2010 рік [1].

Отже, очевидним є той факт, що, починаючи з 2009 року, активність продажів права оренди на земельні ділянки через аукціони різко скорочується, що проявляється як у зменшенні кількості самих аукціонів, так і у скороченні кількості учасників і, відповідно, зменшенні кількості проданих лотів. Подібна тенденція зберігалась і у 2011 році. На останньому аукціоні, який відбувся на початку листопада цього року, із 24 запропонованих земельних ділянок, право оренди продано лише на три, при цьому дві з них за стартовою ціною.



**Рис. 1. Обсяги коштів, що надійшли до бюджету м. Хмельницького від юридичних та фізичних осіб за користування землями несільськогосподарського призначення, тис. грн.**

У 2011 року Хмельницька обласна громадська організація Асоціація "Поділля Перший" з метою визначення причин ситуації, що склалася, та розробки пропозицій щодо активізації проведення земельних аукціонів провела опитування серед суб'єктів підприємницької діяльності, які брали участь у попередніх земельних аукціонів. Керівником цього дослідження виступив автор цієї статті.

Респондентам було запропоновано відповісти на ряд запитань, які стосувались основних аспектів підготовки та проведення земельних аукціонів, а саме [2; 3; 5]: 1) Чи влаштовує порядок та термін проходження підготовки до проведення земельних аукціонів? 2) Наскільки ефективним є проведення земельних аукціонів у порівнянні із тією системою, що діяла до їх введення (до 2007 року)? Що є позитивним у системі, що діє, у порівнянні із попередньою, а що негативним? 3) Чи варто відновити практику проведення земельних конкурсів? 4) Які причини низької участі підприємств у земельних аукціонах? 5) Чи повинні бути затверджені на законодавчому рівні преференції (переваги) для будівельних підприємств, які зареєстровані у м. Хмельницькому? 6) Наскільки детально повинно бути виписано в умовах проведення земельних аукціонів цільове призначення земельної ді-

лянки? 7) Яка форма розрахунку внесків у розвиток інфраструктури міста, грошова чи матеріальна, є кращою? 8) Який період розстрочки її сплати є найкращим? 9) Чи влаштовує порядок оформлення договору оренди після проведення аукціону?

Результати дослідження показали, що на думку 56% опитаних земельні аукціони є ефективнішими у порівнянні із практикою проведення земельних конкурсів, оскільки земельні аукціони є “більш прозорими і не дають можливості до зловживань”.

12,5% респондентів підтримують ідею повернення практики проведення земельних конкурсів. Вони вважають, що в умовах кризи і різких змін вартості землі, конкурси у порівнянні з аукціонами є кращими – “Організаціям важко брали участь в аукціоні. Відбуваються різкі скачки вартості, а будівельні підприємства мають обмежені кошти. Під час конкурсів ви просто подаєте свою найкращу пропозицію і її обирають”.

Для порівняння, у 2008 році 26,8% опитаних вважали, що практика проведення земельних аукціонів лише погіршила ситуацію, а 16,3% опитаних підтримували ідею “повернення до старої схеми та відмова від проведення аукціонів”.

До основних причин низької участі у земельних аукціонах, що мало місце останнім часом, учасники опитування зарахували: відсутність коштів у підприємств та платоспроможного попиту на об’єкти будівництва; висока вартість земельних ділянок; непривабливість земельних ділянок, що виставляються на аукціон; очікування підприємців на дозвіл продажу земельних ділянок; низька поінформованість про земельні аукціони.

Погляди учасників опитування щодо деталізації визначення цільового призначення земельних ділянок розділились: 43,7% опитаних вважають, що наявного опису цільового призначення земельної ділянки цілком достатньо; 12,5% опитаних вважають, що цільове призначення земельної ділянки повинно бути більш узагальненим; 28,2% опитаних вважають, що в умовах проведення земельних аукціонів цільове призначення повинно бути більш деталізоване; 15,6% опитаних вважають, що в умовах проведення земельних аукціонів цільове призначення земельної ділянки вказуватись не повинна.

Значного обговорення викликало і питання форми та періоду сплати внесків на розвиток інфраструктури. Не зважаючи на те, що більшість респондентів поділяють думку про доцільність використання саме грошової форми, частка тих, хто бажає повернутись до матеріальної форми розрахунків, або ж виступає за поєднання цих двох форм, є значною – 44%.

На захист своєї позиції учасники опитування зазначили, що “якщо раніше ми продавали всі квартири і в нас були кошти на рахунку, то зараз потрібні вільні кошти на ведення будівництва”.

Період розстрочки сплати внесків, на думку учасників опитування, також варто змінити, а саме збільшити на термін від 6 місяців до 5 років.

Загалом, відповідаючи на запитання щодо пропозицій по покращення окремих етапів підготовки та проведення земельних аукціонів, респонденти запропонували внести такі зміни:

- запровадити практику періодичного проведення земельних аукціонів;

- приділяти більше уваги інформаційній складовій;

- більше уваги приділяти відбору учасників земельних аукціонів, щоб унеможливити участь підприємств, які не будують, а лише перепродають земельні ділянки;

- збільшити період сплати внесків у розвиток інфраструктури;

- надавати допомогу будівельним підприємствам при оформленні технічних умов;

- запровадити преференції для місцевих забудовників. Серед можливих преференцій були названі: “запровадження додаткових внесків на розвиток інфраструктури для забудовникам з інших міст; затвердження необхідності взяття на роботу місцевих працівників; надання переваг місцевим забудовникам у випадку, якщо місцеві будівельники дають таку ж саму ціну, або ж ціна, яку дає забудовник з іншого міста, не перевищує ціну місцевого будівельника на певний відсоток; наявність реєстрації по місцю проведення аукціону; наявність досвіду роботи на ринку житла тощо”.

- прискорити період та спростити процедуру оформлення договору оренди з переможцем аукціону;

- здійснювати перевірку цільового використання земельних ділянок, переможцями аукціонів, у тому числі продажу права оренди іншим учасникам.

**Висновки.** Як свідчать результати дослідження, протягом останніх чотирьох років спостерігається поступове збільшення надходжень до бюджету м. Хмельницького коштів за користування землею, що була надана у розпорядження фізичним та юридичним особам у попередні роки. Однак, починаючи з 2009 року, надходження до бюджету міста від проведення земельних аукціонів різко зменшились. Це свідчить про низьку ефективність діючої процедури проведення земельних аукціонів і, в майбутньому, може негативно вплинути на обсяги доходів бюджету за статтею “Плата за землю”. Опитування, проведене серед учасників земельних аукціонів, показало, що основними при-

чинами подібної ситуації є низький попит на об'єкти будівництва при високій вартості земельних ділянок та непривабливості їх місця розташування. Крім того, негативно впливає справляє і низька увага організаторів торгів до інформаційної складової підготовки земельних аукціонів. Учасники опитування також зазначили, що підвищенню ефективності проведення земельних аукціонів сприятиме внесенню змін до самої процедури їх підготовки та проведення через:

- розробку чітких планів періодичного проведення торгів;
- збільшення строків сплати внесків на розвиток інфраструктури;
- надання преференцій та допомоги місцевим забудовникам при оформленні технічних умов та договорів оренди;
- запровадження жорсткішого відбору учасників і подальшого контролю за використанням земельних ділянок.

### **Література:**

1. Звіт про результати соціально-економічного розвитку м. Хмельницького за 2006-2010 роки [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.khmelnysky.com/pdf/zvit\\_2006-2010.pdf](http://www.khmelnysky.com/pdf/zvit_2006-2010.pdf).

2. Постанова Кабінету міністрів України “Про затвердження Порядку продажу у 2010 році земельних ділянок несільськогосподарського призначення на земельних торгах” № 805 від 2.09.2010 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua>.

3. Земельний кодекс України (зі змінами від 05.02.2011) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua>.

4. Мартин А. Г. Земельний аукціон як механізм відчуження земельних ділянок / А. Г. Мартин // Науково-виробничий журнал “Землеустрій і кадастр”. – 2010. – № 1. – С. 43-17.

5. Німко О. Механізм правового регулювання організації та проведення земельних аукціонів в Україні / Ольга Німко // Підприємництво, господарство і право : Щомісячний науково-практичний господарсько-правовий журнал. – 2009. – № 10. – С. 130-132.