



Валентина РОСОВСЬКА

Законом України «Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 28 грудня 2007 року внесені зміни, зокрема, до Земельного кодексу України, законів України «Про приватизацію державного майна» від 4 березня 1992 року та «Про розмежування земель державної та комунальної власності» від 5 лютого 2004 року, тим самим державним органам приватизації надані повноваження з розпорядження та продажу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації. Продаж земельних ділянок здійснюється державними органами приватизації в порядку, що затверджується Кабінетом Міністрів України. Проте жодних нормативно-правових документів щодо процедури продажу у 2008 році земельних ділянок разом з об'єктами приватизації допоки не існує.

## Проблемні питання приватизації об'єктів разом із земельними ділянками у Сумській області

26

У минулому році Регіональним відділенням Фонду державного майна України (ФДМУ) по Сумській області (далі – регіональне відділення) у тісній співпраці з Головним управлінням земельних ресурсів у Сумській області та його територіальними відділеннями проведено значну роботу з підготовки до продажу земельних ділянок державної власності, але недостатній обсяг нормативно-правової бази, неузгодженість статей законів з питань приватизації та земельного законодавства не дали змоги регіональному відділенню здійснити у 2007 році продаж земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації.

Натомість виникло чимало проблемних питань, які стали визначальними в обговоренні на засіданні круглого столу, організованого та проведеного Головним управлінням земельних ресурсів у Сумській області, та колегії регіонального відділення. Наприклад, чітко не встановлено терміни підготовки земельних ділянок до продажу; не розроблено відповідної технічної документації із землеустрою земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти приватизації. У зв'язку з тим, що чинне земельне законодавство не визначає термінів виготовлення та погодження документації із землеустрою, ця процедура доволі складна і довготривала. Проект Закону України про особливості набуття права власності фізичними та юридичними особами на земельні ділянки державної власності, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, розроблений ФДМУ, передбачав спрощення та скорочення термінів підготовчих робіт з відчуження земельних ділянок. Проте, у 2007 році закон не був прийнятий Верховною Радою України.

До проблем, які виникли під час підготовки до продажу земельних ділянок, належить також небажання організацій, що мають ліцензії на проведення робіт із землеустрою, брати участь у конкурсах з відбору розробників документації із землеустрою, оголошених регіональним відділенням. З цієї причини визнано таким, що не відбувся, конкурс з відбору розробників документації із землеу-

строю, який оголошувався на 19 жовтня 2007 року (заяву подав один претендент – Консалтингова фірма «БІТЕК»). Незважаючи на звернення регіонального відділення, жодна з державних організацій – виконавців землевпорядних робіт не подала заяви на участь у конкурсі, як і жодна приватна фірма. Водночас, за інформацією Державного агентства земельних ресурсів України, у Сумській області ліцензії на проведення землевпорядних та землеоціночних робіт мають 52 організації (в тому числі три державні установи).

Ще одне питання – продаж об'єктів разом із земельними ділянками у смугі відведення залізниць і разом із земельними ділянками лісогосподарського призначення.

До об'єктів групи А, які наказами ФДМУ включені до переліків об'єктів, що підлягають приватизації, належать будівлі магазинів, які обліковуються на балансі ВАТ «Хлібозавод «Залізничник» і розташовані на залізничних станціях Краснопільського, Сумського, Тростянецького районів Сумської області на земельних ділянках смуги відведення Південної залізниці. Об'єкти групи Ж – дитячий оздоровчий табір і база відпочинку у с. Пирогівка Шосткинського району Сумської області (балансоутримувач – ВАТ «Шосткинський завод хімічних реактивів»), за даними відділу земельних ресурсів Шосткинського району, розташовані на земельній ділянці лісогосподарського призначення, наданій у постійне користування

ДП «Шосткинський держлісгосп».

Відповідно до п. 4 ст. 84 Земельного кодексу України до земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать, зокрема, землі під державними залізницями та лісогосподарського призначення. У п. 1 ст. 149 Земельного кодексу України зазначено, що «земельні ділянки, надані у постійне користування із земель державної та комунальної власності, можуть вилучатися для суспільних та інших потреб за рішенням органів державної влади та органів місцевого самоврядування». У зв'язку з цим регіональне відділення подало запит до Державного земельного агентства України щодо законності продажу земельних ділянок смуг відведення залізниці та лісогосподарського призначення разом з розташованими на них об'єктами. Якщо такі земельні ділянки необхідно вилучати, то термін підготовки їх до продажу значно збільшиться.

Статтею 77 Закону України «Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» передбачено в 2008 році продаж об'єктів незавершеного будівництва (ОНБ) разом із земельними ділянками. І знову виникає низка питань щодо продажу окремих об'єктів. До ОНБ Сумської області, включених наказами ФДМУ до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, належать недобудови, розташовані на територіях підприємств. Наприклад, ОНБ – шопа для зберігання сировини в с. Баничі Глухівського району

(об'єкт повернуто в державну власність, колишній балансоутримувач – ВАТ «Баницький льонозавод») – розташований на території сировинної бази заводу, яка є пожежонебезпечною. З огляду на цю обставину об'єкт пропонувався до продажу тільки під розбирання. Нині ВАТ не існує, а на його території працює підприємство з переробки сировини з льону. І в цьому випадку придбання у власність недобудови разом із земельною ділянкою не тільки недоцільне, а й проблематичне.

Існує ще низка ОНБ, розташованих у сільській місцевості на території непрацюючого підприємства, які за характером будівництва визначені як «реконструкція». Це об'єкти, прибудовані до виробничих цехів, тобто до будівель, що є об'єктами обліку основних засобів. Проте ці недобудови не охороняються, а тому значно зруйновані. Зараз з'явилася можливість реалізувати їх під розбирання. І знову постають питання, як бути із земельними ділянками під прибудованими об'єктами і навіщо покупцю земельні ділянки, які окремо розташовані на території непрацюючого підприємства та межі яких проходять стінами цехів.

Приватизація ОНБ завжди була пов'язана з великою кількістю проблем. Для вдосконалення механізму та прискорення процесу приватизації було прийнято Закон України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» від 14 вересня 2000 року. Зараз потрібно роз-

робити нормативно-правову базу щодо продажу земельних ділянок під об'єктами приватизації, яка б урахувала особливості ОНБ та сприяла прискоренню процесу приватизації об'єктів цієї групи.

У ст. 55 Закону України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 року зазначено, що «межові знаки здаються за актом під нагляд на збереження власникам землі та землекористувачам, у тому числі орендарям». Однак зауважимо, що розмежування земель державної та комунальної власності в Сумській області не здійснювалося, тобто земля перебуває в державній власності. У більшості випадків земельні ділянки під об'єктами приватизації в постійне користування не надавались, а об'єкти, які за рішеннями суду повернуті в державну власність, не мають балансоутримувачів. Звідси питання, хто в такій ситуації має право підписати акт передачі на збереження межових знаків.

Згідно зі ст. 137 Земельного кодексу України «проведення земельних торгів здійснює юридична особа, яка має дозвіл (ліцензію) на проведення земельних торгів, на підставі договору з відповідним органом державної влади чи органом місцевого самоврядування, чи державним органом приватизації, чи центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів». Проте й донині це питання не врегульовано: не визначені ані організація, яка повинна займатися земельними торгами, ані орган, який повинен ліцензувати проведення торгів.

Це лише деякі питання, що постали перед регіональним відділенням на етапі підготовки до продажу земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації. Незважаючи на це наприкінці 2007 року регіональним відділенням проведено конкурси з відбору розробників документації із землеустрою ділянок, на яких розташовані вісім ОНБ та один об'єкт групи А. З переможцем конкурсів – Сумською регіональною філією ДП «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах» – укладено договори на розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості). На цей момент виготовлена технічна документація із землеустрою семи земельних ділянок, але через відсутність нормативної бази неможливо продовжувати процедуру підготовки та продажу земельних ділянок разом з об'єктами приватизації.

Отже, тільки законодавче врегулювання проблемних питань і своєчасність правового забезпечення стануть запорукою виконання завдань, встановлених Державним бюджетом України на 2008 рік щодо надходження коштів від продажу земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти приватизації.

