

Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками. Земельна ділянка, яка відноситься до багатоквартирного житлового будинку, використовується за рішенням органів управління об'єднання співвласників квартир такого будинку. Тому зміна суб'єктного складу права власності або права користування земельною ділянкою, не призводить до зміни правового режиму її використання.

Для практичного застосування та виконання земельних прав співвласників багатоквартирних будинків вважаємо за необхідне встановити на законодавчому рівні процедуру безоплатної передачі у власність прибудинкових територій співвласникам багатоквартирного будинку за рахунок земель державної та комунальної власності. З метою реалізації цих пропозицій необхідно внести відповідні зміни у Земельний кодекс України.

СТЕПЬКА О. В.

Національний університет «Одеська юридична академія»,
доцент кафедри аграрного, земельного та екологічного права,
кандидат юридичних наук, доцент

ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ

Інститут конкурентного відчуження земельних ділянок та прав на них — поняття досить знайоме для вітчизняного ринку землі. Земельні торги довели свою економічну та організаційну ефективність і тому передбачається поширення проведення аукціонів, наприклад, з продажу прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів. Так, за інформацією офіційного веб-сайту Головного управління Держгеокадастру в Одеській області планується провести земельні торги з продажу прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, розташованих на території 11 районів Одеської області. Земельні торги створюють рівні стартові можливості та прозоре конкурентне середовище для інвесторів. У результаті надходження до місцевих бюджетів збільшуються та підвищується ефективність використання земельних ресурсів.

Земельні торги за лотом вважаються такими, що відбулися, після укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки. Також земельні торги можуть бути скасовані або визнані такими, що не відбулися, чи їх результати можуть бути анульовані.

Земельні торги до їх проведення скасовуються організатором земельних торгів у разі надходження до нього документів, які тягнуть за собою внесення змін до землевпорядної та землеоціночної документації на земельну ділянку або встановлення заборони на її відчуження чи передачу в користування. Повідомлення про скасування торгів не пізніше наступного дня після прийняття відповідного рішення підлягає оприлюдненню в тому самому порядку, що й оголошення про проведення торгів. В юридичній літературі висловлюється думка, що вимоги щодо оприлюднення повідомлення про скасування торгів є здійсненими далеко не завжди. Наприклад, є сумнів у можливості подібного оприлюднення у друкованих засобах масової інформації за бажанням організатора земельних торгів (ч. 3 ст. 137 ЗК України).

ЗК України вирізняє тільки чотири підстави визнання земельних торгів такими, що не відбулися. Перелік є вичерпним, що унеможливає прийняття організатором торгів рішення про визнання земельних торгів такими, що не відбулися за будь-яких інших, не передбачених у ч. 4 ст. 138 ЗК України підстав. Земельні торги визнаються такими, що не відбулися, у разі: відсутності учасників або наявності тільки одного учасника (крім проведення повторних торгів); якщо жоден з учасників не запропонував ціну, вищу за стартову ціну лота; відмови переможця від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів; земельні торги визнаються такими, що не відбулися, також у разі відмови Верховної Ради України чи Кабінету Міністрів України у погодженні на продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення іноземним державам та іноземним юридичним особам.

Говорити про іноземні держави як суб'єктів земельних аукціонів, на наш погляд, не можливо з правової точки зору, оскільки згідно із ст. 85 ЗК України іноземні держави можуть набувати у власність земельні ділянки тільки для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них, організацій. Проте, п. 7 ч. 2 ст. 134 ЗК України встановлює, що такий продаж здійснюється поза аукціоном.

Рішення про визнання торгів такими, що не відбулися, приймається виконавцем земельних торгів у день їх проведення. Правило про неможливість проведення перших земельних торгів з одним учасником, на думку вчених земельно-правової науки, зменшує шанси на продаж земельної ділянки на торгах та негативно впливає на ціну. Навантаження у вигляді запобігання зловживанням така норма не несе, оскільки за належної підготовки торгів, насамперед, за умови розміщення передбачених законом оголошень, ризику зловживань при придбанні земельної ділянки одним учасником за стартову ціну немає. Якщо мають місце порушення, норма про необхідність більш ніж одного учасника не є для них запобіжником, позаяк зловмисники у своїх інтересах можуть залучити підставних конкурентів для участі у торгах.

Результати торгів анулюються організатором земельних торгів у разі відмови переможця від укладення договору купівлі-продажу або договору оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, а також у разі несплати переможцем в установлений строк належної суми за придбаний лот. Рішення про анулювання торгів приймається організатором земельних торгів у п'ятиденний строк після виникнення підстави для анулювання. Переможець, який відмовився від підписання протоколу, позбавляється права на подальшу участь у торгах з продажу цього лота. Закон некоректно веде мову про «анулювання результатів торгів» у разі несплати переможцем в установлений строк належної суми за придбаний лот (ч. 5 ст. 138 ЗК України), причому ще й вимагає від організатора приймати рішення про анулювання торгів у п'ятиденний строк після виникнення підстави для анулювання. При необхідності позбавити договір, укладений на аукціоні, його юридичної сили внаслідок неправомірної поведінки його сторони слід вести мову про розірвання договору.

У разі прийняття рішення про анулювання торгів гарантійні внески не повертаються: всім учасникам, якщо жоден з них не запропонував ціну, вищу за стартову ціну лота; учаснику, який був відсторонений від участі в торгах ліцитатором за неодноразове порушення порядку проведення торгів; переможцю, який відмовився від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів; переможцю у разі несплати ним в установлений строк належної суми за придбаний лот; переможцю, який відмовився від укладення договору купівлі-продажу або договору оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки.

В ч. 6 ст. 138 ЗК України врегульовані питання проведення повторних аукціонів. Так, у разі якщо торги не відбулися або їх результати анульовано, повторні торги можуть бути проведені не раніше ніж через місяць і не пізніше ніж через шість місяців з дня проведення попередніх земельних торгів. Сумнівною є адекватність встановлення максимального строку (шість місяців), пізніше якого не можна провести повторні торги. Таким чином, у встановленому порядку проведення та встановлення результатів земельних торгів існує низка недоліків, які мають бути усунені шляхом внесення відповідних змін і доповнень до земельного законодавства.