

контроля и учета участников торгов, соблюдения внутренних правил. Однако неадекватность объемов сделок, характера эмитентов и интереса инвесторов тормозит скорость заключения сделок с ценными бумагами, негативно влияя на их ликвидность. В отличие от торгово-информационных систем, проводящих операции с ценными бумагами в режиме "реального времени", по существу, с теми же фондовыми инструментами, что и фондовые биржи, последние в силу малой поворотливости значительно отстают от реализации фондовых планов.

Получено 21.08.2001

УДК 332.77

И.В.ЗОТОВ, канд. техн. наук
Харьковская товарная биржа

ЗЕМЕЛЬНЫЕ БИРЖЕВЫЕ АУКЦИОНЫ КАК ОДИН ИЗ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В ГОРОДАХ УКРАИНЫ

Определяются понятие земельного аукциона, цель его организации и проведения, рассматриваются результаты таких аукционов на Харьковской товарной бирже, анализируются причины уменьшения интереса к земельным аукционам в настоящее время.

С 1992 г. в нашей стране началась приватизация, в ходе которой создавались первые нормативные документы, регулирующие деятельность органов, осуществляющих приватизацию имущества и земли, законы о приватизации, в том числе порядок отчуждения и проведения аукционов на конкурсной основе, а к 1993 г. уже сложился определенный порядок реализации госимущества [1,2].

Фонд госимущества разработал положения для заключения договоров с организациями, которые могут проводить аукционы и публичные торги. Больше всех условиям положения фонда удовлетворяла такая структура, как биржа. Следует отметить, что в 1993 г. ни одна организация не могла оказать такие услуги, кроме биржи.

Харьковская товарная биржа первой в Украине подготовила соответствующую компьютерную программу и предложила свои услуги в проведении аукционов. Интерес биржи к организации аукционов обуславливался приобретением опыта проведения торгов. Кроме того, аукционы позволяли установить реальную рыночную стоимость земельного объекта, за который шла конкурентная борьба. Интерес же покупателей к аукционам заключался в том, что горисполком взял на себя ответственность за согласование возможности строительства того или иного объекта, так как право использования земельного участка

чаще всего продавалось с учетом строительства и размещения на нем объектов определенной рыночной инфраструктуры (автостоянки, автозаправочные станции, ресторан, кафе, гостиница).

Земельный аукцион, проведенный исполкомом Харьковского городского Совета народных депутатов на товарной бирже 21 января 1994 г., был первым не только в Украине, но и в СНГ.

Земельные аукционы по продаже права аренды на застройку пустующих земельных участков, расположенных в черте города, были одним из важных способов поощрения эффективного использования земли, основанного на рыночных принципах, дополнительным источником дохода для социальных и экономических нужд города.

Целью организации и проведения земельных аукционов являлись проверка на практике экономических методов регулирования земельных отношений, привлечение дополнительных средств для выполнения программ социально-экономического развития города и городской инфраструктуры, а также удовлетворение социально-экономических потребностей населения. На аукционах выставляли на продажу право застройки участков индивидуальными жилыми домами и право аренды участков для строительства и эксплуатации объектов рыночной инфраструктуры.

Принимая решение о проведении аукциона, организаторы ставили перед собой следующие задачи:

- в условиях жесточайшего финансового кризиса получить дополнительные средства для обеспечения жизнедеятельности города;
- при дефиците городской земли создать равные стартовые возможности при ее предоставлении субъектам предпринимательства;
- обеспечить эффективное освоение и использование выделяемых земельных участков.

Среди ограничений в проведении аукциона следует отметить наличие права собственности на другие земельные участки и домовладения.

Для участников, которые приобрели право аренды земельных участков для строительства объектов рыночной инфраструктуры, арендная плата за землю на 50 лет устанавливалась на минимально допустимом действующим законодательством уровне. Минимальными были и технические условия городских служб по строительству объектов, предоставлялось также преимущественное право на продолжение договора аренды на последующие 50 лет. Арендатор вправе по согласованию с органом местного самоуправления изменить целе-

вое назначение участка, а через год после подписания договора аренды передать землю третьим лицам.

Право застройки земельных участков индивидуальными жилыми домами с хозяйственными постройками и право аренды земли под строительство объектов рыночной инфраструктуры получали участники, предложившие самую высокую цену на аукционе.

Земельные участки, право застройки которых выставлялось на аукцион, должны быть свободными от строений и не переданы в собственность или пользование каким-либо юридическим или физическим лицам. Результаты аукционов, проведенных на Харьковской товарной бирже в 1994, 1995 и 1996 гг., приведены в табл. 1, 2.

Таблица 1 – Аукционы, проведенные на Харьковской товарной бирже в 1994-1995 гг.

Годы	Число сделок	Сумма, млн. грн.	Средняя сделка, млн. грн.
1994	21	39 182	1 865,8
1995	29	52 150	1 797,8

Таблица 2 – Результаты земельных аукционов, проведенных на Харьковской товарной бирже в 1996 г.

1996 г.	Количество лотов	Стоимость продаж, тыс. грн.
08.02.96	1	42,2
16.02.96	1	80,9
22.02.96	7	69,8
28.03.96	4	214,9
29.03.96	1	29,2
11.04.96	1	5,8
23.05.96	1	10,3
14.10.96	6	38,2
26.12.96	1	3,8

В 1998 г. проведенные на Харьковской товарной бирже аукционы по приобретению права долгосрочной аренды и застройки земельных участков для строительства объектов рыночной инфраструктуры, ав-

тозаправочных станций, гаражей-стоянок, многоэтажных жилых домов принесли городскому бюджету доход в сумме более 400 тыс. грн.

На земельном аукционе 14.08.1998г. было реализовано:

- право долгосрочной аренды (до 50 лет) земельного участка общей площадью 1300 м² для проектирования и строительства стационарной станции на 750 заправок в сутки с комплексом техобслуживания и мойкой – приобрели за 139500,00 грн.;

- право долгосрочной аренды (до 50 лет) земельного участка общей площадью 1500 м² для проектирования и строительства стационарной автозаправочной станции на 750 заправок в сутки – куплен за 202200,00 грн.;

- право долгосрочной аренды до 50 лет земельного участка общей площадью 1200 м² для проектирования и строительства стационарной автозаправочной станции на 750 заправок в сутки – приобретен за 26400,00 грн.

На земельном аукционе 02.01.1998г. реализовано:

- право застройки земельного участка №102 общей площадью 1000 м² индивидуальным жилым домом – приобрели за 1905,00 грн.

В настоящее время получить землю под строительство не так сложно, как раньше, все больше людей и организаций готовы купить (выкупить) эти участки. Намного сложнее пройти все инстанции и реализовать строительство. В силу этого к земельным аукционам проявляется все меньший интерес, все меньше организаций способны строить дорогостоящие объекты.

Эффективность биржевых земельных аукционов во многом также определяется легализацией теневого сектора экономики, так как наиболее ликвидные земельные участки реализовываются без конкурсной основы, что порождает элементы коррумпированности и снижает эффективность в оценке их стоимости.

Результаты проведения земельных аукционов на Харьковской товарной бирже свидетельствуют, что у нас начал формироваться цивилизованный рынок земли, появились новые методы оценки земли, местные бюджеты получили дополнительные инвестиции, присутствует прямая зависимость роста доходной части бюджета от использования конкретного механизма отчуждения прав собственности (аренды), а именно – биржевой аукцион (см. рис.1, 2), заработали механизмы ипотечного кредитования, хотя и в неполной мере.

Таким образом, успешное развитие коммунального хозяйства тесно связано с ростом промышленности, благоустройством города, прогрессивным развитием земельного рынка.

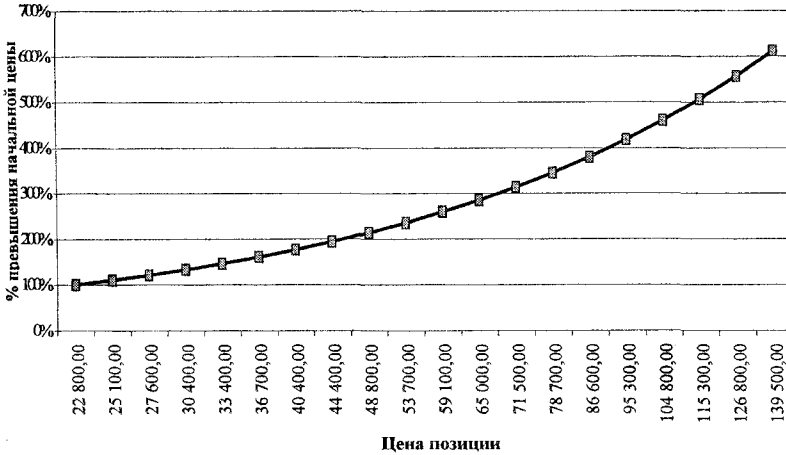


Рис.1 – Рост цены права долгосрочной аренды (до 50 лет) земельного участка для проектирования и строительства стационарной автозаправочной станции на 750 заправок в сутки с комплексом техобслуживания и мойкой (согласно протоколу аукциона от 14.08.1998г.)

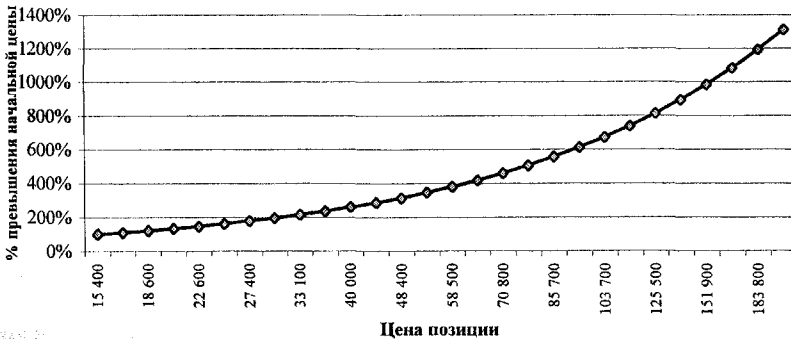


Рис.2 – Рост цены права долгосрочной аренды (до 50 лет) земельного участка для проектирования и строительства стационарной автозаправочной станции на 750 заправок в сутки (согласно протоколу аукциона от 14.08.1998 г.)

1. Закон Украины "О приватизации имущества государственных предприятий" №2163-ХІІ от 4.03.1992 г. // Ведомости Верховной Рады. – №24, 1992, ст. 348. – С. 710.

2. Закон Украины "О приватизации небольших государственных предприятий (малой приватизации)" №2171-ХІІ от 6.03.1992 г. // Ведомости Верховной Рады. – №24, 1992, ст. 350. – С. 724.

Получено 21.08.2001