



ЯК ПРОДАТИ ОНБ

У ФДМУ вважають, що спрощення процедури продажу об'єктів незавершеного будівництва підвищить інтерес потенційних покупців

Фонд державного майна України розробив зміни до Закону України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» (далі – Закон). Стратегічна мета цих змін – активізувати продаж недобудов або, як про них ще кажуть, «пам'ятників» безгосподарності. Досягти цієї мети можна тільки одним способом – піти назустріч інвесторам. Тішитися надією, що держава згадає про такі «пам'ятники», марно, отже надія – на приватний бізнес.

Без землі – нікуди

Тетяна Сьоміна, начальник відділу приватизації об'єктів груп Д та Ж Управління приватизації об'єктів груп А, Д, та Ж ФДМУ, говорить, що найголовніша зміна, яку хоче впровадити ФДМУ, – це дозволити продавати недобудови під розбирання без земельних ділянок, на яких вони розташовані.

Статтю 3 Закону встановлено імперативну норму щодо продажу об'єктів незавершеного будівництва (ОНБ) на аукціонах разом із земельними ділянками, на яких розташовані такі об'єкти. Приватизації не підлягають лише заборонені ділянки.

У ФДМУ вважають – ця норма суттєво, майже катастрофічно, знизила попит на ОНБ. Підтвердженням цьому є такі цифри: якщо в 2006 році ФДМУ продав 201 ОНБ, то з 2007 року (коли обов'язковість здійснення продажу ОНБ разом із землею встановлювалась відповідними законами про Державний бюджет (2007 – 2010 рр.) до 2014 року включно – всього 185 об'єктів. Причому, за словами Тетяни Сьоміної, всі, реалізовані у 2006 році об'єкти, були продані без земельних ділянок.

Така «популярність» землі під ОНБ пояснюється, у першу чергу, небажанням бізнесу переплачувати за неї і труднощами, пов'язаними з її підготовкою до приватизації, адже підготовка об'єкта до приватизації разом із земельною ділянкою регіональними відділеннями ФДМУ може тривати рік і більше. Термін підготовки об'єкта без земельної ділянки обмежується місяцем-двома, якщо є необхідний пакет документів. Водночас підготувати до продажу землю коштує додаткових витрат, які не компенсуються. Слід зазначити, що коштів для організації проведення приватизації з бюджету виділяється з кожним роком все менше. Щоправда, після невдачі продати ОНБ з землею органи приватизації мають право виставити його на продаж без земельної ділянки, але це призводить до втрати часу та грошових коштів.

Перші кроки до порозуміння

Коли йдеться про будівництво на місці ОНБ, наприклад, підприємства або складу, з нормою щодо продажу об'єкта із земельною ділянкою, на якій він розташований, потенційний покупець може погодитися, але вона поширюється також на продаж ОНБ під розбирання.

«Фонд вирішив зробити такий перший крок. На даному етапі запропоновано зняти імперативність норми про продаж землі під тими ОНБ, які виставляються на продаж під розбирання, – зазначає Тетяна Сьоміна. – З такими ОНБ найбільше проблем, адже, як показує практика, такі об'єкти здебільшого купують заради будівельних матеріалів, а не земельної ділянки».

Крім того, частина друга статті 15 Закону зобов'язує у разі продажу ОНБ під розбирання разом із земельною ділянкою купувати її тільки під забудову.

Після внесення відповідних змін до законодавства ФДМУ зможе швидше готувати ОНБ до приватизації

Щоб виставити ОНБ на продаж під розбирання, органи приватизації здійснюють підготовку об'єкта разом із земельною ділянкою та витрачають бюджетні кошти на її проведення, а внаслідок запропонований до продажу під розбирання ОНБ разом із земельною ділянкою не користується попитом.

Отже, пропозиція ФДМУ не відповідає попиту ринку, і ОНБ продовжують з часом остаточно руйнуватися.

Пропозиції ФДМУ позитивно оцінили учасники приватизації. Наприклад, покупець одного з ОНБ Івано-Франківщини – фундаменту адміністративної будівлі, який виставляли на аукціон вже більше десяти разів, каже, що не треба зобов'язувати

купувати землю, адже за кілька років об'єкти зруйнуються, тому треба обов'язково їх продавати.

Слід наголосити, що запропоновані ФДМУ зміни до законодавства не скасовують норми продажу ОНБ із землею – все врешті вирішує ринок (за винятком заборонених ділянок). Рішення про спосіб виставлення ОНБ на продаж органи приватизації прийматимуть за результатами вивчення попиту.

Новий перелік документів упорядкує процес реєстрації

За словами Тетяни Сьоміної, ФДМУ також пропонує переглянути перелік документів для проведення державної реєстрації права власності на ОНБ.

Законодавством встановлено загальну вимогу щодо укладення договорів про відчуження об'єктів нерухомого майна, зокрема й ОНБ, після реєстрації прав на це майно.

Згідно з частиною третьою статті 331 Цивільного кодексу України право власності на ОНБ реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення нерухомого майна, дозволу на виконання будівельних робіт, а також документів, що містять опис ОНБ. «Як ми бачимо з практичного досвіду, на більшість ОНБ, підготовку до приватизації яких здійснюють державні органи приватизації, з різних причин відсутні зазначені документи». – зазначає Тетяна Сьоміна.

Для вирішення питання пропонується внести зміни до частини третьої статті 331 Цивільного кодексу України та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», згідно з якими змінити перелік документів, які необхідно подавати державному реєстратору державними органами приватизації для проведення державної реєстрації права власності на ОНБ, що підлягає приватизації, передбачаючи подання:

- ✓ копії наказу ФДМУ про включення ОНБ до переліку об'єктів державної власності, що підлягають приватизації;
- ✓ копії наказу державного органу приватизації про прийняття рішення про приватизацію такого об'єкта;
- ✓ документа, що містить опис ОНБ;
- ✓ документа, що посвідчує речове право на земельну ділянку під ОНБ.

У разі продажу ОНБ за рішенням державного органу приватизації під розбирання без земельної ділянки документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку під таким об'єктом, не подається.

На думку фахівців ФДМУ, це спростить процедуру державної реєстрації ОНБ, що підлягають приватизації, та дасть можливість розпочати приватизацію об'єктів, право власності на які не могло бути зареєстровано у зв'язку з відсутністю необхідних документів.

Довідково

За даними звіту про роботу Фонду державного майна України за 2014 рік, протягом року органами приватизації приватизовано 11 ОНБ, з них 7 об'єктів – разом із земельними ділянками. Надходження коштів від продажу ОНБ становить 2,48 млн грн, від продажу земельних ділянок – 0,83 млн грн.

У 2013 році було приватизовано 18 ОНБ, у тому числі 8 – разом із земельними ділянками. Надходження коштів від продажу ОНБ становлять 5,39 млн грн, від продажу земельних ділянок – 2,28 млн грн.

У 2006 році приватизовано 201 ОНБ, надходження від приватизації якого становить 47 млн грн.

У 2005 році приватизовано 234 ОНБ, надходження до бюджету становить 22,5 млн грн.

Сьогодні пропозиція ФДМУ складається з 351 ОНБ. Інформація про них, а саме перелік об'єктів державної власності груп А, Д, та Ж, які включені до переліків об'єктів державної власності, що підлягають приватизації, та не продані станом на 17.09.2015 і підготовка до продажу яких здійснюється регіональними відділеннями ФДМУ, розміщена на сайті ФДМУ www.spfu.gov.ua у рубриці «Продаж об'єктів А, Д, Ж та Е».

З огляду на те що у 2014 році було продано всього 11 ОНБ, а в 2013 році – 18 ОНБ, процес приватизації запропонованих об'єктів за нинішніх законодавчих умов загрожує розтягтися на 30 – 35 років. Слід зазначити, що середній вік таких об'єктів 15 – 20 років, вони залишаються без консервації та охорони. Щастить так, як Новоград-Волинському недобудованому хлібозаводу (див. стор. 16), небагатьом. Більшість ОНБ чекає руїна. До того ж, кожний приватизований ОНБ, навіть якщо він купується під розбирання, – це додаткові робочі місця.

Тому ФДМУ вживає всіх необхідних заходів, аби законодавчі зміни торкнулися процедури продажу недобудов, яких після цього, впевнені тут, стане набагато менше.

