

Milyavskij M.

AUDITING ESTIMATED PROBABILITY OF CORPORATE CAPTURE: ASPECTS OF CORPORATE PROTECTION

Auditing methods of equity capital of a machine- building corporation are described. The technique of audit estimation of economic and legal conditions of corporate capture threat is specified. Algorithm of corporate capture threat determination is elaborated. Strategic and tactical means, used by internal audit of a machine- building corporation, of the corporate protection system creation are defined.

Key words: internal audit, corporate capture, machine- building corporation, equity capital, conversion.

© М. Мілявський

Надійшла до редакції 18.01.2010

УДК 332.77

ОРГАНІЗАЦІЯ ТА ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ В УМОВАХ ВІДСУТНОСТІ ЛІЦЕНЗОВАНИХ ВИКОНАВЦІВ

ОЛЕНА СОЛОВЦОВА,

аспірант Донецького національного технічного університету

У статті досліджено проблему видачі в Україні ліцензій на провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів. Визначено причини та наслідки відсутності ліцензованих організацій - виконавців земельних торгів. Надано пропозиції з розробки ліцензійних умов здійснення зазначеного виду діяльності. Запропоновано спосіб вирішення проблеми проведення легітимних земельних торгів в умовах відсутності ліцензованих виконавців.

Ключові слова: земельні торги, ліцензія, організатор, виконавець, органи місцевого самоврядування.

Постановка проблеми. Світовий та набутий вітчизняний досвід свідчить про переваги земельних аукціонів порівняно з іншими формами продажу земельних ресурсів. У разі продажу ділянки із земель державної чи комунальної власності проведення відкритих торгів є обов'язковим. Процедура продажу земель на конкурентних засадах передбачає заходи з планування, організації та проведення аукціону. Згідно з чинним законодавством виконавцем земельних торгів має бути юридична особа, яка має дозвіл на здійснення цього виду діяльності. Отже, наявність ліцензованих організацій - виконавців земельних торгів є однією з головних умов відчуження земельних ділянок на конкурентних засадах. Невиконання цієї умови унеможливує проведення легітимних земельних торгів. Незважаючи на це, в Україні досі не розпочато видачу дозволів на провадження зазначеного виду господарської діяльності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика регулювання земельних відносин є пред-

метом дослідження багатьох учених - А. Третяка, В. Другака [1], Л. Новаковського [2], Д. Добряка, М. Хвесика [3], В. Заяця, А. Даниленка [4], М. Федорченка, А. Муховикова, Н. Креснікової та інших. Завдяки їхньому науковому доробку в економічній науці досягнута єдність поглядів на поняття "раціональне використання", "земельні відносини" та "економічний механізм раціонального землекористування", виявлено головні деструктивні фактори, що призводять до деградації і погіршення якісного стану угідь та окремих земельних ділянок, розкрито зміст і характер взаємодії економічних, правових і соціальних чинників стосовно формування дійового економічного механізму раціонального використання та охорони земель.

Високо оцінюючи внесок цих та інших науковців у розвиток економіки землекористування, зазначимо, що питання ліцензування господарської діяльності щодо проведення земельних торгів залишається малодослідженим.

№ 1 (101) січень-лютий 2010 р.

Метою роботи є аналіз причин та наслідків відсутності ліцензованих організацій - виконавців земельних торгів, а також надання пропозицій щодо вирішення проблеми проведення легітимних земельних торгів у таких умовах.

Виклад основного матеріалу. Земельний кодекс України [5] встановлює, що організатором земельних торгів із продажу земель державної чи комунальної власності є відповідний орган державної влади, орган місцевого самоврядування чи державний орган приватизації. Проведення ж земельних торгів має здійснювати юридична особа, яка має дозвіл на провадження цього виду діяльності, на підставі договору з організатором торгів. При цьому закон не визначає, що саме розуміється під словом "організатор" - ініціатор чи безпосередній виконавець організаційних заходів. На наш погляд, до функцій ліцензованих підприємств - виконавців земельних торгів повинно належати не лише проведення аукціону (як це випливає із закону), але і його підготовка, грамотне просування об'єктів, пошук потенційних інвесторів, адже успіх земельних торгів багато в чому залежить від професійного рівня їх організації. Тобто в ідеалі безпосереднім організатором мають бути саме ці підприємства, а міська влада повинна виступати лише ініціатором.

Проте сьогодні жодної ліцензії на провадження господарської діяльності щодо проведення земельних аукціонів в Україні не видано. В Україні немає підприємств, про які йшлося вище. Зважаючи на це, деякі міста відмовляються від проведення земельних торгів, діяльність на первинному ринку землі в таких населених пунктах фактично призупиняється, бюджет недоотримує значні суми коштів. В інших адміністративно-територіальних одиницях органи, що мають повноваження розпоряджатися землями, доручають цей вид робіт консалтинговим фірмам, агентствам нерухомості або ж проводять аукціони самостійно - силами власних працівників. В умовах сучасного правового поля це також не вихід: подібні трансакції суперечать вимогам чинного законодавства. Наслідками проведення земельних торгів особами, що не мають спеціальних ліцензій може бути таке:

1) усі набуті на земельних торгах права на ділянки державної та комунальної власності можуть вважатися набутими неправомірно;

2) посадові особи всіх суб'єктів господарювання, які здійснювали виконання земельних торгів, мають бути притягнуті до адміністративної відповідальності за провадження господарської діяльності без ліцензії.

Крім того, як зазначається в роботі [6, с. 33], дії з продажу земельних ділянок на земельних торгах за нинішніх умов можуть розглядатися як такі, що завдають шкоди державному та місцевим бюджетам, адже учасники земельних аукціонів, які здебільшого обізнані щодо неправомірності проведення земельних торгів без наявності їх ліцензованого виконавця, ураховують під час пропонування ціни ризик можливого подальшого оскарження правомірності набуття прав на земельну ділянку. У результаті цього ціна ділянки на земельному аукціоні не досягає тих значень, які могли б бути одержані при продажу земельних ділянок у рамках правового поля.

Як бачимо, відсутність ліцензованих виконавців земельних торгів значно перешкоджає розвитку цивілізованих земельних відносин у нашій країні. У такій разі виникає питання - чому не здійснюється видача зазначених дозволів? Закон України "Про ліцензування певних видів господарської діяльності" [7], прийня-

тий ще в 2000 році, визначає цю діяльність як таку, що підлягає ліцензуванню. Постановами Кабінету Міністрів України визначено орган, який має видавати дозволи на проведення земельних торгів - Держкомзем - та перелік документів, необхідних для отримання такої ліцензії. Нібито все є. Але не все. У нашій країні досі не затверджено "Ліцензійні умови провадження господарської діяльності щодо проведення земельних аукціонів". Тобто не визначено організаційні, кваліфікаційні та інші спеціальні вимоги, обов'язкові для виконання при провадженні цього виду діяльності.

З одного боку, невизначеність Ліцензійних умов не має бути перешкодою для надання ліцензій, адже в Законі України "Про ліцензування певних видів господарської діяльності" чітко зазначається: відсутність ліцензійних умов на провадження певного виду господарської діяльності, щодо якого запроваджується ліцензування, не є підставою для відмови у видачі ліцензії. З іншого боку, саме ця перепона може бути причиною того, що Держкомзем не поспішає з видачею ліцензій на проведення земельних торгів. На підтвердження цієї думки свідчить такий факт. Ліцензійні умови провадження господарської діяльності щодо виконання землевпорядних та землеоцінювальних робіт (ліцензії на виконання цих робіт так само видає Держкомзем) затверджені спільним наказом Держпідприємництва та Держкомзему України від 13.02.2001 № 28/18. Станом на 22.05.2009 року 2855 суб'єктів господарювання в Україні мали ліцензії на проведення зазначених робіт [8, с. 5].

Сказане дозволяє стверджувати, що для вирішення проблеми ліцензування господарської діяльності щодо проведення земельних торгів необхідно якнайшвидше затвердити Ліцензійні умови здійснення цієї діяльності. Принциповими умовами надання дозволів, на нашу думку, повинні стати наявність спеціальної освіти в працівників юридичної особи, що проводитиме земельні торги, наявність сучасних інформаційних технологій, репутація. У той же час навряд чи варто вимагати наявності певних будівель та приміщень, адже проведення земельних аукціонів краще здійснювати за місцем знаходження земельної ділянки, а не в жорстко обумовленому приміщенні. Ліцитаторами повинні бути особи, які склали кваліфікаційний іспит й одержали кваліфікаційне свідоцтво ліцитатора.

Звернемо особливу увагу на пункт "наявність сучасних інформаційних технологій". У добу високих технологій, коли все більше різноманітних операцій відбувається через мережу Інтернет, вважаємо за доцільне запровадити практику проведення земельних аукціонів у режимі он-лайн. Така процедура, по-перше, сприятиме прозорості земельних торгів, адже відстежувати їх хід зможе будь-яка особа, яка має доступ до Всесвітньої мережі, по-друге, спрощуватиме участь в аукціоні осіб із інших міст і регіонів.

До речі, аналогічна практика вже багато років існує в Німеччині. За останні роки в Україні було здійснено декілька спроб прямої трансляції земельних торгів в ефірі телебачення та в мережі Інтернет. Перша така трансляція була організована Запорізькою мерією в 2005 році. Однак подібні заходи в Україні передбачають лише перегляд відео, але ніяк не дистанційну участь в аукціоні. До того ж вони є вкрай рідкісними. Залучення ліцензованих організацій - виконавців земельних торгів, що матимуть відповідне обладнання, зробить таку форму земельних аукціонів більш доступною.

Досліджуючи питання вимог до працівників зазначених організацій, пропонуємо знову-таки звернутися

до досвіду Німеччини, а саме: звернути увагу на деякі положення їх Постанови про проведення аукціонів на професійній основі. Так, відповідно до цієї Постанови земельні торги в Німеччині готують і проводять фахівці найвищого рівня, котрі отримали спеціальний дозвіл компетентного адміністративного органу, склали присягу про те, що виконуватимуть свої обов'язки чесно, сумлінно, неухильно дотримуючись земельного законодавства. Претендент на посаду аукціоніста в цій країні має бути не молодшим 30 років і мати довідку з поліції про свою благонадійність, бути нейтральною й об'єктивною людиною. І головне - він повинен скласти іспит із земельного законодавства [9, с. 29, 31]. Виконання цих вимог дозволить знизити ризик некваліфікованих дій та зменшити рівень корумпованості при роздержавленні земель.

До того часу, поки не будуть прийняті Ліцензійні умови провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів і не розпочнеться видача згаданих ліцензій, вважаємо доцільним надання органам місцевого самоврядування повноважень щодо організації та проведення аукціонів власними силами - доручаючи цей вид роботи управлінням міськвиконкому. Така практика вже існує в Російській Федерації, де проведення земельних торгів може здійснювати як власник земельної ділянки, так і спеціалізована організація, що діє на основі договору з власником (на розсуд власника). Приймаючи таку норму, російські законодавці виходили з того, що:

1) власник будь-якого активу не зобов'язаний залучати посередників до продажу свого майна, якщо він у змозі зробити це самостійно. А ліцензовані юридичні особи - виконавці земельних торгів є передусім посередниками між продавцем та покупцем міських земель;

2) оплата послуг таких організацій - це додаткові витрати, яких можливо уникнути.

В Україні законодавче закріплення зазначених повноважень за місцевими радами в умовах відсутності ліцензованих організацій - це крок назустріч легітимним земельним торгам, поширенню практики продажу земель на конкурентних засадах.

Висновки

1. В умовах нинішнього правового поля наявність ліцензованих організацій - виконавців земельних торгів є однією з головних умов проведення земельних аукціонів. Незважаючи на це, в Україні не здійснюється видача дозволів на провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів.

2. Наслідками відсутності зазначених організацій є відмова деяких населених пунктів від проведення

земельних торгів або ж доручення цього виду робіт особам, які не мають ліцензій. Останнє не є правомірним і створює передумови для оскарження результатів торгів.

3. Основна причина відсутності ліцензованих організацій - невизначеність Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення земельних аукціонів.

4. Законодавче закріплення цих умов, які включатимуть перш за все наявність спеціальної освіти в працівників та наявність сучасних інформаційних технологій, сприятиме прозорості й доступності земельних торгів, знизить ризик некваліфікованих дій та рівень корумпованості при продажі земель державної чи комунальної власності.

5. До функцій ліцензованих підприємств - виконавців земельних торгів повинно, на наш погляд, належати не лише проведення аукціону, але і його організації.

6. До тих пір, доки не буде розпочато видачу ліцензій, вважаємо за доцільне надання органам місцевого самоврядування повноважень щодо організації й проведення аукціонів власними силами - доручаючи цей вид роботи управлінням міськвиконкому.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Третяк А.М. Наукові основи економіки землекористування та землевпорядкування / А. М. Третяк, В. М. Другак. - К.: ЦЗРУ, 2003. - 337 с.
2. Новаковський Л. Я. Реформування земельних відносин в Україні: проблеми правового забезпечення / Л. Я. Новаковський // Землевпорядкування. - 2001. - № 1. - С. 5-12.
3. Хвесик М.А. Проблеми реформування земельних відносин у містах / М. А. Хвесик // Землевпорядний вісник. - 1999. - № 2.
4. Даниленко А. С. Роль реформування земельних відносин у розв'язанні соціально-економічних проблем розвитку українського села і сільських територій // Землевпорядний вісн. - 2005. - № 1. - С. 38.
5. Земельний кодекс України від 25.10.2001 №2768-III // Відомості Верховної Ради України. - 2002. - № 3-4
6. Мартин А. Ліцензування земельних торгів: теорія і практика / А. Мартин // Землевпорядний вісник. - 2009. - № 4. - С. 31-35
7. Закон України "Про ліцензування певних видів господарської діяльності" від 1.06.2000 року № 1775-III // Відомості Верховної Ради України. - 2000. - № 36
8. Миколайчук Л. За кількістю виданих ліцензій загубили якість робіт / Л. Миколайчук // Землевпорядний вісник. - 2009. - № 5. - С. 5.
9. Гуцало Л. Земельні аукціони: аспекти німецько-української практики / Л. Гуцало // Землевпорядний вісник. - 2008. - № 6. - С. 29-32.

O. Solovtsova

ORGANIZATION AND REALIZATION OF LAND AUCTIONS IN CONDITION OF LICENSED PERFORMERS' ABSENCE

This article is devoted to the problem concerned with the delivery of licenses that allow to realize land auctions in Ukraine. The author defines why there are no licensed organizations that provide land auctions. She also shows the consequences of their absence and proposes the way of solving this problem.

Key words: land auctions, license, organization, realization, local self-government.

© О. Соловцова

Надійшла до редакції 22.01.2010

№ 1 (101) січень-лютий 2010 р.