

ЗНАЧЕНИЕ АУКЦИОНОВ В СИСТЕМЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

С.С. Чиркина

Природные ресурсы – важнейший компонент социально-экономического развития региона. Они являются первоисточником материального потенциала, определяют стратегию функционирования предприятий, служат базой для решения государственных задач, составляют основу социально-экономической сферы региона. Особая роль в использовании природными ресурсами принадлежит непосредственно земельной составляющей, как доминирующему фактору природных ресурсов. Земельные ресурсы выполняют роль территориального базиса, являются местом проживания населения и воспроизводства продукции, служат основным элементом городского хозяйства региона, а также используются для возведения объектов недвижимости. Большинство инвестиционных проектов, реализуемых в регионах, связаны с земельными ресурсами, а социально-экономическое развитие региона в целом непосредственно зависит от эффективности управления и достаточности теоретического инструментария регулирования процессов использования земельных ресурсов, как природной базы региона.

Аукцион является формой рыночных сделок с земельным участком или правом его использования. Позволяет создать конкурентную среду при купле-продаже земельных участков или прав их использования.

В земельном вопросе применяется английский аукцион, в котором ставки поднимаются снизу вверх, и торги продолжаются до тех пор, пока товар не будет продан последнему покупателю, предложившему наивысшую ставку. Для него характерна открытая и закрытая форма подачи предложений о цене.

Критерию открытости, закрепленному п. 1 448 статьи Гражданского Кодекса РФ отвечает понятие «публичных торгов» используемое в законодательстве. Однако критерий открытости в отдельных случаях подвергается ограничениям, направленным на отстранение от участия в публичных

торгах определенных категорий лиц. Так, согласно п. 53 Основных положений о залоге недвижимого имущества – ипотеке в торгах в качестве покупателя не вправе участвовать, в том числе через представителей, должностные лица органов местного самоуправления, суда, арбитражного суда и прокуратуры, залогодатель и залогодержатель, а также проводящие торги специализированные организации [2].

В постановлении Правительства РФ «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков оговорено, что торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса; при этом форма подачи предложений о цене или размере арендной платы может быть открытой или закрытой. Разница состоит в следующем. Аукцион, открытый по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, ведет аукционист, который оглашает наименования, основные характеристики и начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы, «шаг аукциона» и порядок проведения аукциона, а участники аукциона поднимают выдаваемые им пронумерованные билеты после оглашения аукционистом начальной и каждой очередной цены (размера арендной платы) в случае, если готовы купить земельный участок или заключить договор аренды в соответствии с этой ценой или размером арендной платы; каждую последующую цену или размер арендной платы аукционист назначает путем увеличения текущей цены или размера арендной платы на «шаг аукциона»; после объявления очередной цены или размера арендной платы аукционист называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, затем он объявляет следующую цену или размер арендной платы в соответствии с «шагом аукциона»; при отсутствии участников аукциона, готовых купить земельный участок или заключить договор аренды в соответствии с названной аукционистом ценой или размером арендной платы, аукционист повторяет эту цену или размер арендной платы 3 раза. Если после троекратного объявления очередной цены или размера арендной платы ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер билета которого был назван аукционистом последним [3].

Основными причинами введения аукционов являются, стремление государства к решению ряда проблем. Идеологи новации утверждают, что введение аукционов позволит допустить к приобретению земли и строительству всех желающих [4], получить максимальные доходы от продажи участков в бюджет и более эффективно использовать земельные участки собственниками. Аукционы, если выполнять все правила, ведут к полной прозрачности выделения земли [5].

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. – Российская газета. – 1994 г. – 8 декабря. – № 238–239.
2. Свади́кова, О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ / О.Н. Свади́кова. – Инфра–М., 1998. – 526 с.
3. Боголюбова, С.А. Комментарий к Градостроительному кодексу РФ / С.А. Боголюбова. – Система ГАРАНТ, 2005. – 478 с.
4. Немытых, Ю. Похоже на саботаж / Ю. Немытых // Эксперт-Урал. – 2006. – №40. С. 22–23.
5. Артюх, Е. Если по совести – можно быстрее / Е. Артюх // Эксперт-Урал. – 2006. – № 40. – С. 24–26.