

Еще четверть века назад земельные аукционы в области распределения государственных ресурсов были редкостью. Само слово «аукцион» ассоциировалось с продажей картин и антиквариата, а также распродажей имущества в ходе банкротства.

Но, как свидетельствует мировой опыт, максимальная выгода достигается именно при применении конкурентных способов продажи земельных участков. Внедрение конкурентных способов продажи свободных земельных участков имеет бесспорные преимущества, поскольку успешно проведенные земельные аукционы являются эффективным средством существенного увеличения поступлений в местные бюджеты. Как показывает практика, при наличии конкуренции между покупателями цена продажи участка на аукционе превышает стартовую в несколько раз.

В настоящее время в республике имеется достаточная нормативная правовая база, обеспечивающая организацию и проведение аукционов по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства и на заключение договоров аренды земельных участков.

Вместе с тем, несмотря на наличие необходимой нормативной правовой базы, исполнительными комитетами всех уровней не проводится достаточная работа по организации и проведению аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

В целях активизации работы по проведению аукционов в республике считается необходимым установить для облисполкомов и Минского горисполкома объемы средств, которые они обязаны получить дополнительно в бюджет от проведения аукционов по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства и заключению договоров аренды земельных участков. Кроме того, полагается целесообразным в расходной части бюджетов районов и городов отдельной строкой предусматривать расходы по подготовке материалов для проведения аукционов, которые в дальнейшем будут возмещаться за счет средств, полученных от проведения аукционов.

По статистическим данным в Республике Беларусь в 2005 г. было проведено 53 аукциона, в 2006 г. – 75, 2007 г. – 123 аукциона. Таким образом, в последние годы в нашей стране наблюдается положительная тенденция в части проведения аукционов земельных участков и прав на них. Отсюда можно сделать вывод, о преимуществах продажи земельных участков на открытом аукционе. Во-первых, это весомое пополнение местного бюджета. Во-вторых, с инвестором, который публично покупает объект и исправно платит налоги, работать надежнее.

Приобрести земельный участок на аукционе – значит сэкономить время, поскольку оформление права на землю иным способом может занять более года. К тому же оформление технической документации участка и определение его границ в натуре проводится продавцом до аукциона.

Приобретение земельного участка на аукционе по своей природе является первичным приобретением. Выставленный на аукцион земельный участок «чист» от каких-либо имущественных прав третьих лиц на него: он не передан в пользование, в том числе в аренду, единственным собственником является государство или территориальная община в зависимости от правового статуса такого участка. По сути, единственно возможной причиной аннулирования приобретенного на аукционе права собственности на земельный участок является признание недействительными

результатов аукциона. А для этого необходимо доказать нарушение установленной процедуры его подготовки и проведения.

Особый интерес вызывают земельные аукционы в больших городах, так как на них выставляются инвестиционно привлекательные земельные участки, предназначенные для застройки с целью осуществления предпринимательской деятельности. Такие участки потенциально рассчитаны на довольно крупных инвесторов, способных собственными силами строить бизнес-объекты.