

УДК 347.238.8:332.33

## ОСОБЛИВОСТІ СУЧАСНОГО СТАНУ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ АУКЦІОНІВ

*студ. I курсу магістратури Головей Х.О., науковий керівник ст.викладач Марухнич Т.Б.*

**Анотація:** Стаття присвячена одному з процесів набуття прав на землю в Україні. Актуальні питання щодо процесів організації та участі в земельних торгах. Розкривається, як законодавчий процес, так і пілотний проект, щодо реалізації прав на землю за результатом електронних торгів.

**Ключові слова:** земельні торги, земельна ділянка, розпорядник, державна власність, комунальна власність, реєстраційний внесок, гарантійний внесок.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій:** актуальність теми ринку земель та реалізації прав на неї за результатами земельних торгів є перспективна розвитку не тільки соціально-економічних відносин, а і свідомості суспільства до наявних можливостей відчуження прав на землю на конкурентних засадах. Питання організації земельних торгів досліджувалось провідними науковцями України Т. Анопрієнко, В. Богіра, Д. Добряк, О. Кривенков, А. Крисак, О. Лемішко, А. Мартин, С. Осипчук, М. Плічева, О. Саламова, Т. Тимошевська.

**Мета статті:** дослідити та розкрити основні питання організації і участі в земельних торгах. Проаналізувати форми їх реалізації.

### **Виклад основного матеріалу:**

Нормативно-правові тексти перегружені термінологією та тавтологією. Ми вважаємо за доречне викласти відповіді на самі актуальні питання щодо сучасного процесу проведення земельних торгів, у форматі доступних відповідей.

По-перше, ми маємо нагадати, що Земельним кодексом України визначені повноваження органів, які мають право розпоряджатися земельними ділянками державної та комунальної власності. Також однією з особливою відмінностей набуття прав на землю (власність, оренда, емфітевзис, суперфіцій) є статус суб'єкта, який бажає отримати таке право. Звертаємо увагу, що із земель державної та комунальної власності фізичні особи, працівники, набувають безоплатно право власності земельні ділянки шляхом приватизації державні та комунальні підприємства, установи та організації отримують земельні ділянки із тих самих земель. Безкоштовно можуть отримати у власність земельні ділянки також громадяни України для будівництва та обслуговування житлового будинку, для садівництва, для ведення особистого селянського господарства, для гаражного та дачного будівництва. Також законодавець передбачив преференції для отримання прав на землю не за результатами земельних торгів для соціально значимих об'єктів та суб'єктів, коло яких окреслено у частині другій статті 134 Земельного кодексу України (надалі ЗКУ).

Яким чином без зайвих відвідувань державних чи комунальних органів можна отримати земельну ділянку?

Отримати таку ділянку можна за результатами земельних торгів (ст. 134 ЗКУ), з урахуванням винятків, коли торги не проводяться, як зазначалось вище..

Який порядок проведення земельних торгів?

Глава 21 Земельного кодексу України регулює продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах, інакше кажучи, на земельних торгах. Торги проводяться у формі аукціону: учасники реєструються, збираються разом (у разі електронних торгів заходять до порталу їх проведення, це ми опишемо нижче) та роблять ставки на лот. Тобто, аби придбати наприклад право оренди на земельну ділянку сільськогосподарського призначення державної/комунальної власності, учаснику слід взяти участь у торгах та запропонувати найвищу плату за користування. Тоді його буде визнано переможцем, з яким укладається договір оренди. Процес проведення земельних торгів визначено статтями 135, 137 Земельного кодексу України.

Де місце проведення земельних торгів?

Загального місця торгів не визначено. Кожен власник або розпорядник земель на власний розсуд визначає місце проведення, наприклад у приміщенні територіальних підрозділів Держгеокадастру України, міських рад або в інших приміщеннях. Крім того, урядом запроваджено пілотний проект із проведення електронних земельних торгів, на підставі Постанови Кабінету Міністрів України № 688 від 21 червня 2017 р. «Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження електронних торгів і забезпечення та захисту даних під час їх проведення».

У рамках його реалізації Держгеокадастр уклав договори з ДП «СЕТАМ» та ДП «ПРОЗОРРО. Продажі». До відома: електронні земельні торги доступні на двох майданчиках – <https://land.setam.net.ua> та <https://www.prozorro.gov.ua>. Усе відбувається в електронному режимі шляхом реєстрації учасників та здійснення ставок на лот онлайн. Держгеокадастр повідомляє, що за допомогою електронних земельних торгів відслідковується збільшення середнього показника річної орендної плати (18,16 %).

Хто має право брати участь у земельних торгах?

Учасником може стати будь-яка фізична або юридична особа, яка:

- подала виконавцю відповідні документи;
- сплатила реєстраційний та гарантійний внески;
- зареєстрована у книзі реєстрації учасників торгів;
- відповідно до закону може набути право власності або користування

земельною ділянкою, виставленою на торги. Звертаємо увагу, що відповідно до частини 4 статті 81 та статті 130 Земельного кодексу України нерезиденти України не мають право на землі сільськогосподарського призначення.

Окремо треба зазначити, що лот виставляється за наявності не менш як двох зареєстрованих учасників.

Які витрати несе учасник торгів до початку аукціону?

Суб'єкт, якій вирішив брати участь у торгах має сплатити зробити два внески:

- реєстраційний. Розмір визначається виконавцем, але не перевищує 50 % прожиткового мінімуму для працездатних осіб (далі – ПМ) на дату публікації оголошення про торги.
- гарантійний. Розмір становить 5 % стартового розміру річної плати за користування земельною ділянкою.

Стартову ціну лота встановлює організатор, коли вирішує провести торги. А виконавець торгів публікує на офіційному веб-сайті Держгеокадастру оголошення про проведення торгів, зокрема інформацію про лот, у тому числі його ціну.

Які внески повертаються учаснику торгів?

Гарантійні внески повертаються (окрім випадків, прописаних у частині п'ятій статті 138 Земельного кодексу України), а реєстраційні – ні. Реєстраційні повертаються, лише якщо до проведення торгів їх скасовано. Таке можливо в разі надходження організатору (власнику землі) документів, згідно з якими необхідно внести зміни до землевпорядної та земле оціночної документації на земельну ділянку – лот, а також встановлення заборони на її відчуження чи передачу в користування, наведене зазначено в частині третій статті 138 Земельного кодексу України.

Якими можуть бути результати земельного аукціону?

Після завершення земельні торги вважаються такими, що відбулися (тоді укладається договір оренди з переможцем), або скасовуються організатором (як зазначалось нами вище), визнаються такими, що не відбулися. Крім того, результат торгів може бути анульований (ст. 138 ЗК).

Чи можлива нездорова конкуренція на торгах?

Як відомо, конкуренція не завжди є здоровою. Іноді вставляють палки в колеса не для досягнення власної мети, а за принципом: якщо не мені, значить, нікому. Тож поява конкурента на земельних торгах за лотом не завжди означає, що він планує його придбати. Мета конкурента – зірвати торги, аби зацікавлені учасники не змогли його придбати та збільшити об'єми виробництва.

Аукціон – як він відбувається?

Конкурент, як і зацікавлений учасник, подає заявку, сплачує внески, а під час аукціону активно торгується, щоб зайняти перше місце. І ось усе зроблено – він переміг. Після цього є три варіанти розвитку подій:

Варіант 1. Переможець відмовляється від підписання протоколу з результатами торгів. Цей протокол повинен зафіксувати результати торгів за лотом, в іншому разі торги визнаються такими, що не відбулися.

Варіант 2. Переможець відмовляється від укладення договору оренди землі. Тобто в день проведення торгів переможець підписує протокол про

результати. Але укладення договору зазвичай відбувається цього ж дня, але трохи пізніше, а протягом трьох банківських днів сплачуються всі кошти за лот (орендна плата за перший рік, витрати організатора на підготовку лота, організацію та проведення торгів). У разі відмови укласти договір оренди або несплати всіх сум за лот результати торгів підлягають анулюванню.

Варіант 3. Переможець укладає договір оренди на земельну ділянку. Цей фінал також слід брати до уваги. Адже якщо конкурент також займається вирощуванням сільгосппродукції та має кошти на розвиток, то зможе залишити собі ділянку з торгів.

Гарантійний внесок переможця зараховується до купівельної ціни. У першій та другій ситуаціях конкурент втратить гарантійний та реєстраційний внески, однак отримає більше – затримає розвиток конкурентного підприємства. Адже повторні торги проведуть не раніше ніж через місяць та не пізніше ніж через шість місяців з дня проведення попередніх. Утім за такого розвитку подій для захисту добросовісного учасника передбачено, що переможець, який відмовився від підписання протоколу або в установлений строк не сплатив кошти за придбаний лот, позбавляється права на подальшу участь у торгах із продажу даного лота. Тож конкурент не зможе більше нашкодити. Є ще одна гарна новина. Якщо учасники не розійшлися, торги відновлюються того ж дня. Тому, незважаючи на перешкоди, залишається шанс придбати право на бажану земельну ділянку. Коли учасники покинули торги, через деякий час проведуть повторні. Аби взяти участь у земельних торгах, вивчення загальних правил недостатньо. Потрібно також розуміти, як їх може використати конкурент, аби завадити отримати земельну ділянку в оренду. У разі відмови від підписання протоколу з результатами торгів або договору оренди землі конкурент понесене великі втрати (сплачені внески), але мета буде досягнута – перешкодити розвитку іншого підприємства. Законодавством передбачено такий варіант, тому в майбутньому несумлінний учасник не зможе взяти участь у торгах за цим лотом.

Інтеграція сучасних технологій паралельно у боротьбі з корупцією у земельній сфері призвело на прийняття Кабінетом Міністрів України постанови № 6888 від 21 червня 2017 року, якою затверджено пілотний проект проведення електронних торгів. Реалізація прав з урахуванням наведеного нормативно-правового документу відбувається в наступній по черговості.

Крок 1. Зареєструватись на електронному майданчику

Не всі майданчики, які акредитовані Прозорро.Продажі та розміщенні на веб-порталі державного підприємства, можуть проводити земельні торги. У зв'язку з чим рекомендується уточнювати інформацію про законну можливість проводити земельні аукціони.

Крок 2. Обрати необхідні торги та подати заяву на участь Перелік аукціонів можна знайти на електронному майданчику в розділі «Земельні торги». Насамперед до продажу планувалося перші 5 земельних ділянок,

після яких додатково оголошуються наступні. Тобто, краще моніторити актуальність торгів, адже їх перелік оновлюється Держгеокадастром.

Крок 3. Сплатити реєстраційний та гарантійний внески на рахунок виконавця земельних торгів

Система електронних земельних торгів передбачає внесення потенційним учасником двох платежів:

1) реєстраційний внесок – виконавець визначає у розмірі до 50% прожиткового мінімуму для працездатних осіб;

2) гарантійний внесок - 5% від річної плати за користування земельною ділянкою.

Відповідно, у разі програшу гарантійний внесок повертається учасникам, а реєстраційний стягується за участь в аукціоні.

Крок 4. Підготувати пакет підтверджуючих документів

Для участі у торгах необхідно підготувати пакет підтверджуючих документів, передбачених статтею 137 Земельного кодексу та вищенаведеною Постановою Кабінету міністрів України. п. 8 Постанови КМУ №688. Для підписання документів необхідно мати ЕЦП та сканер, адже документи мають бути в електронному вигляді та за підписом ЕЦП потенційного учасника. У разі, якщо пакет документів буде неповним, виконавець відхилить учасника та не зареєструє аукціонний білет. Тому важливо одразу підготувати повний пакет документів у відповідності до законодавства.

Крок. 5 Направити електронний пакет документів на перевірку виконавцю

Документи надсилають на електронну пошту виконавця земельних торгів, які він перевіряє протягом одного дня. Важливо, що заява на участь в аукціоні (документи учасника) мають бути надіслані щонайменше за 3 дні до аукціону. У разі, якщо документи відповідають законодавству, виконавець реєструє аукціонний квиток та його номер. Якщо ні – виконавець відмовляє в допуску до участі в аукціоні.

Крок 6. Отримати номер аукціонного білету від виконавця

Отримання номеру аукціонного квитка є підтвердженням набуття статусу учасника та фактично зеленим світлом для участі в електронному аукціоні.

Крок 7. Прийняти участь в аукціоні

Аукціон найцікавіший та вирішальний етап процедури торгів. Модуль аукціону в земельних торгах не відповідає жодному із вже існуючих в системі Прозоро.Продажі. Модуль аукціону запускається у період від 9:30 та 10:30 ранку, після чого стартує перший раунд, кожен раунд максимально триватиме 3 хвилини, але може закінчитися раніше, якщо всі учасники зроблять свої ставки раніше відведеного часу.

Тобто, через кожні три хвилини старту є новий раунд, в якому учасники мають зробити свої ставки, якщо ж в одному з раундів жоден з учасників не натискає на ставку - у такому випадку аукціон закінчується та

переходить до оголошення результатів, а переможцем буде учасник, який зробив найвищу ставку в останньому раунді. Максимально аукціон може йти до 17:00 поточного дня.

#### Крок 8. Підписати електронний протокол

У разі виграшу – підписати електронний протокол за допомогою ЕЦП до 18:00 дня аукціону. Протокол підписується одразу ж в день аукціону, адже у процедурі приватизації, наприклад, протокол підписується протягом 6 робочих днів, а в земельних торгах усе відбувається день в день, що зручно та оперативно для учасника та без додаткової бюрократії. До того ж підписують за допомогою найзручнішого механізму – накладення ЕЦП.

#### Крок 9. Підписати договір в електронному та в паперовому вигляді

Проект договору обов'язково публікують в умовах оголошення і учасник ще на етапі підготовки документів знає, на яких умовах буде укладена угода. Підписують договір аналогічно як і протокол - ЕПЦ, але з тією особливістю, що додатково необхідно підписати й в паперовому вигляді, для подальшої реєстрації угоди.

Електронна торгова система Прозорро.Продажі за два роки діяльності продала майно на 11,8 млрд. грн. Зареєстрованими учасниками аукціонів є 9 тисяч осіб. У системі було оголошено 194 тисячі аукціонів.

Потенційно, всі учасники системи – це чесна та відкрита конкуренція, що формує під час аукціону ринкову ціну на майно.

Наше дослідження сучасного стану нормативно-правових актів доводить, що Земельним кодексом України встановлено класичний порядок проведення аукціонів з фізичною участю, як виконавця, так і учасників аукціону. Кабінет Міністрів України у 2017 році запровадив пілотний проект електронних земельних торгів з метою боротьби з корупцією у земельній сфері та інтеграцією в неї ІТ технологій.

Наявність двох методів проведення земельних торгів надає можливість для дослідження найефективнішого методу та виявлення соціальних тенденцій до підвищення зацікавленості суспільства до процесу земельних торгів, з урахуванням відкриття ринку земель у 2021 році.

#### **Висновок:**

Сучасні земельні торги в Україні відбуваються двома шляхами, і поступово електронні торги на сучасних інформаційних платформах витісняють традиційні торги з безпосередньою фізичною присутністю учасників, або їхніх довірених осіб. При наявності законодавчо-встановленого порядку організації та проведення торгів, органи виконавчої влади з метою вдосконалення цього процесу намагаються запровадити нові методи реалізації прав на землю.

#### **СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ**

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III.
2. Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів і

забезпечення зберігання та захисту даних під час їх проведення» від 21 червня 2017 р. № 688

3. Електронні торги. (Електрон. ресурс)/Спосіб доступу: URL: <http://setam.gov.ua/electronic-auction>

4. Земельні торги крок за кроком. (Електрон. ресурс)/Спосіб доступу: URL: <https://e-tender.ua/news/zemelni-torgi-krok-za-krokom-procedura-provedennya-ta-uchast-197>

5. Баланс-Агро для успішних професіоналі