

УДК: 332

Капінос Наталія Олександрівна

Жук Віктор Дмитрович

Сумський НАУ (Суми)

## ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ АУКЦІОНІВ НА ПРАВО ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

*Анотація.* У статті досліджується питання проведення земельних аукціонів на право оренди земельної ділянки, їх правове регулювання та шляхи вирішення проблем на земельних аукціонах.

*Ключові слова:* аукціон, ринок земель, оренда, організація торгів.

Капинос Наталья Александровна

Жук Виктор Дмитриевич

Сумской НАУ (Сумы)

## ПРОВЕДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ АУКЦИОНОВ НА ПРАВО ОРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

*Аннотация.* В статье исследуется вопрос проведения земельных аукционов на право аренды земельного участка, их правовое регулирование и пути решения проблем на земельных аукционах.

*Ключевые слова:* аукцион, рынок земель, аренда, организация торгов.

Kapinos Natalia Aleksandrovna

Zhuk Viktor Dmitrievich

Sumy NAU (Sumy)

## LEAVE OF LAND AUCTIONS FOR THE RIGHT OF RENTAL OF LAND BOARD

*Abstract.* The article examines the issue of land auctions for the right to lease land, their legal regulation and ways to solve problems on land auctions.

*Keywords:* auction, land market, rent, organization of trades.

Земля – це основний фактор виробництва, що відіграє провідну роль у розвитку суспільних відносин. Вона є одним з головних природних ресурсів. На сьогодні актуальне дослідження землі в сільському господарстві. Земля є тією основою сільського господарства, в якій відбувається переплетення

економічних процесів виробництва і відтворення з природними. На відміну від інших засобів виробництва, які в міру використання зношуються і, врешті-решт, виходять з ладу, земля при раціональному її використанні постійно поліпшується, набуває нових якостей, підвищує свою родючість [1].

Унікальний земельно-ресурсний потенціал України обумовлює її особливе місце серед інших європейських країн. Однією з найбільш вагомих проблем української економіки є формування цивілізованого ринку землі. Доводиться констатувати, що процес становлення приватної власності на землю в Україні набув затяжного й невизначеного характеру. Чергове запровадження в Україні мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення зумовлено неврегульованістю багатьох питань земельних відносин і не сформованістю ринкової інфраструктури. Адже, для основної маси виробників сільськогосподарської продукції питання продажу права оренди є новацією. Про продаж права оренди до сих пір вони майже не чули, а тим більше не використовували на практиці, хоча можливість розпорядження майновими правами, до яких, належить і право оренди, надається нормами Цивільного кодексу України. Питання проведення земельних торгів (аукціонів) є вельми актуальним, оскільки законодавство України встановило пріоритет такого способу торгів при купівлі – продажу або передачі в оренду земель [2].

Аукціони мають тисячолітню історію і, наразі, широко використовуються у багатьох країнах світу. Раніше їх застосування в Україні було досить обмежене внаслідок панування адміністративно-командної економіки і властивого їй обмеження розподільчими засобами сфери товарно-грошових відносин. Після здобуття незалежності України та розвитку ринкової економіки аукціонна діяльність набула широкого розповсюдження в різних сферах економіки [3].

Земельні торги в Україні у останні роки розглядаються як провідний спосіб продажу незабудованих земельних ділянок державної та комунальної власності, а також прав на них. Відповідно до статті 135 Земельного кодексу

України від 25.10.2001 № 2768-III (далі – ЗКУ), земельні торги проводяться у формі аукціону.

Обов'язковість застосування процедури проведення земельних торгів у формі аукціону чинним законодавством передбачена у разі:

- продажу незабудованих земельних ділянок державної або комунальної власності (стаття 134 ЗКУ) ;

- продажу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації (стаття 137 ЗКУ, стаття 18-1 Закону України «Про приватизацію державного майна» від 04.03.1992 № 2163-XII);

- продажу права суперфіцію, емфітевзису на незабудовані земельні ділянки державної або комунальної власності (стаття 134 ЗКУ)1;

- передачі в оренду незабудованих земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності (статті 124 та 134 ЗКУ, стаття 6 Закону України «Про оренду землі» від 06.10.1998 № 161-XIV)1;

- звернення стягнення на земельну ділянку, що перебуває у власності громадянина або юридичної особи (стаття 139 ЗКУ, статті 61, 62, 66 Закону України «Про виконавче провадження» від 21.04.1999 № 606-XIV, статті 20, 31 Закону України «Про заставу» від 02.10.1992 № 2654-XII, стаття 15 Закону України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-IV) .

В той же час, на законодавчому рівні зберігається неврегульованість щодо порядку проведення земельних торгів (аукціонів), адже відповідний закон все ще не прийнято, хоча на розгляді Верховної Ради України перебував законопроект № 3666 від 28.01.2009 «Про земельні аукціони» . Таким чином, питання наукового обґрунтування механізму та процедури проведення земельних аукціонів як складової регулювання ринку земель, залишається надзвичайно актуальним і потребує всебічних досліджень [4].

Використання аукціонів для реалізації землі, що перебуває у державній власності або власності територіальних громад, вимагає прозорості організації та проведення аукціонів, їх доступності для громадян, відстоювання економічних інтересів держави та нульової толерантності до корупції.

За даними Держгеокадастру протягом 2016 року відбулося 550 аукціонів — на 153 аукціони більше, ніж у 2015 році. Загальна площа землі, права оренди на яку були продані через аукціони у 2016 році, зросла майже на 1 тис га до 28,8 тис га — у 2015 році на торгах було продано права оренди на 27,9 тис га.

Функціонування ринку сільськогосподарських земель у господарському, природному та правовому аспектах вимагає дотримання низки принципів, що мають бути основою, центральною ідеєю і фундаментом ринкової земельної системи. Основними принципами формування та стабільного функціонування ринку сільськогосподарських земель повинні бути: державне регулювання, саморегулювання власності, свобода діяльності суб'єктів господарювання, самофінансування, економічна відповідальність за результати господарювання, конкуренція на земельному ринку. Загальна площа сільськогосподарських земель, переданих в оренду за договорами, складає 16,5 млн га. Середня орендна плата за рік зросла на 27%. Це хороша динаміка, але у абсолютних цифрах вартість оренди все ще залишається критично низькою та не співставною із доданою вартістю, яку генерує земля [5].

У середньому за останній рік державні землі здавалися майже вдвічі дорожче, ніж приватні, що абсолютно нетипове для держсектору, а перевищення в ефективності приватних власників пояснюється впровадженням загальної практики передачі земель в користування виключно на відкритих земельних торгах [6].

Аукціонний механізм щодо земель сільськогосподарського призначення в Україні лише починає діяти, а тому є досить багато не вирішених проблем. Слід створити єдину просту і прозору процедуру аукціонного продажу всіх земель в країні, що дасть можливість уникнути значних корупційних дій в системі земельних відносин та забезпечить значний дохід до державного бюджету України від продажу прав оренди на земельні ділянки.

Як показують дослідження, в сучасних нормативних актах для пересічного громадянина ринковий механізм та передача в оренду своєї земельної ділянки на земельних торгах, а також отримання за неї справедливої

конкурентної ціни є вкрай складним. У країнах Заходу (Іспанія, Німеччина, Греція) громадянин може організувати аукціон в будь-який момент для продажу практично будь-якого свого майна. Нині в Україні досить малий відсоток громадян України, які передають в оренду свої земельні ділянки на вигідних умовах. Вирішення багатьох проблем на земельних аукціонах можливе шляхом:

- своєчасного обсягу фінансування для проведення інвентаризації земель, підготовки достатнього обсягу лотів для участі в аукціонах;
- фінансування підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної, комунальної, приватної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах має бути не тільки за рахунок організаторів та виконавців земельних торгів, але й за рахунок виконавців робіт з підготовки лотів або за рахунок потенційних учасників земельних торгів. Тобто, при проведенні тендера на підготовку лотів до земельних торгів організатор публікує об'яву у спеціальних виданнях про перелік робіт та їх мету. З метою проведення тендера на більш вигідних та конкурентних умовах можливе залучення до виконання робіт з підготовки лотів потенційних учасників аукціону;
- має бути створений сайт земельних торгів. на якому буде висвітлюватись інформація про всі земельні аукціони, а саме щодо земель сільськогосподарського призначення в Україні, де контролюючим органом цих процесів буде Державне агентство земельних ресурсів України;
- вся інформація щодо ціни, результатів, переможців, учасників земельних торгів також повинна розміщуватися на єдиному сайті та бути вільною для доступу кожного громадянина;
- забезпечити доступ та спрощену систему участі в земельних торгах пересічних громадян України для забезпечення справедливої ціни за передачу їхніх земельних ділянок в оренду;

• на прикладі публічної кадастрової карти, або безпосередньо на ній має бути висвітлена інформація щодо земель, які пропонуються до передачі в оренду [7].

### **СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ТА ЛІТЕРАТУРИ:**

1. Кримська Л.О. Земельно-ресурсний потенціал як основа ефективного використання земель сільськогосподарського призначення. / Л.О. Кримська, М.О. Коваль // Держава та регіони. Сер. : Економіка та підприємництво. - 2013. - № 6. - С. 148-151. - Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/drep\\_2013\\_6\\_31](http://nbuv.gov.ua/UJRN/drep_2013_6_31)

2. Кустовська О.В. Проблеми продажу права оренди на землі сільськогосподарського. / О.В. Кустовська, А.Ю. Гринчук // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2017. – № 2. – С. 52-57.

3. Особливості укладення договорів на аукціоні: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 [Електронний ресурс] / М.С. Алябишев; НДІ приват. права і підприємництва Акад. правов. наук України. — К., 2009. — 17 с.

4. Мартин А.Г. Земельний аукціон як механізм відчуження земельних ділянок. / А.Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. – 2010. – № 1. – С. 43-17.

5. Офіційний сайт Міністерства аграрної політики та продовольства України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://minagro.gov.ua>

6. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру: офіційний сайт. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua>

7. Коритник М.В. Проведення земельних аукціонів з продажу земель сільськогосподарського призначення державної власності: проблеми та шляхи їх вирішення. / М.В. Коритник // Землевпорядний вісник. – 2014. – № 7. – С. 35-39.