

УДК 349.4

Канівець Олена Миколаївна, Копиця Олександр Юрійович
Сумський НАУ
(Суми, Україна)

ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ АУКЦІОНІВ В УКРАЇНІ

Анотація. У даній статті розглядається порядок проведення земельного аукціону, а також наслідки реформування у сфері земельних відносин. З часу набрання чинності закону про відкриття земельного ринку продаж землі у формі Online аукціону зацікавив до себе все більше і більше громадян своєю простотою і можливостями.

Ключові слова: земельний аукціон, реформування, земля, ринок землі, торги.

Kanivets Olena Mykolayivna, Kopytsya Oleksandr Yuriiovych
Sumy NAU
(Sumy, Ukraine)

FEATURES OF LAND AUCTIONS IN UKRAINE

Abstract. This article discusses the procedure for conducting a land auction, as well as the consequences of reform in the field of land relations. Since the entry into force of the law on the opening of the land market, the sale of land in the form of an online auction has attracted more and more citizens with its simplicity and capabilities.

Key words: land auction, reform, land, land market, auction.

Каневец Елена Николаевна, Копица Александр Юрьевич
Сумский НАУ
(Сумы, Украина)

ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ АУКЦИОНОВ В УКРАИНЕ

Аннотация. В настоящей статье рассматривается порядок проведения земельного аукциона, а также последствия реформирования в сфере земельных отношений. Со времени вступления закона в силу об открытии земельного рынка продажа земли в форме Online аукциона заинтересовала к себе все больше и больше граждан своей простотой и возможностями.

Ключевые слова: земельный аукцион, реформирование, земля, рынок, торги.

Земля є основним багатством українського народу, тому продаж земельних ділянок на найбільш вигідних умовах є одним із основних факторів збільшення ефективності використання земельних ресурсів і створення прозорого ринку земель в Україні. Отже на сьогоднішній день, ринок землі, а саме земельний аукціон є актуальним у розвитку земельних відносин.

Земельними торгами (аукціонами) є спосіб продажу землі, при якому покупцем стає особа, яка запропонувала найвищу ціну. Необхідно зазначити що, відповідно до статті 135 Земельного кодексу України земельні торги проводяться у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу ціну за придбання прав емфітевзису, суперфіцію, або найвищий розмір орендної плати, зафіксовані під час проведення земельних торгів [1].

2021 рік став роком великих змін, а саме з 1 липня 2021 року, набирав чинності Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» що зацікавило все більше і більше громадян. Звернувшись до практики, ми спостерігаємо велику конкуренцію на земельному ринку, оскільки на даний момент рівень заінтересованості до отримання землі у власність досить високий, а правове врегулювання ринку землі на сьогоднішній день є недосконалим, то ціна даної ділянки буде перевищувати початкову ціну в кілька разів.

Надзвичайний інтерес викликають земельні аукціони в великих містах, так як лоти які виставляються інвестиційно привабливі, призначені для забудови з метою здійснення підприємницької діяльності. Рішення придбати земельну ділянку на аукціоні значить заощадити час, оскільки вся документація уже зібрана. Крім того, придбання земельної ділянки на аукціоні за своєю природою є первинним придбанням. Кваліфікація покупки земельної ділянки на аукціоні в якості первинного придбання значно знижує ризик того, що його законність буде оскаржена через відсутність так званої історії земельної ділянки, що включає деякий ланцюжок осіб, у яких є будь-які права на цю земельну ділянку [2, с. 16].

Слід зазначити, що протягом тривалого проміжку часу земельні аукціони проводилися в Of-line режимі, але починаючи з 18 травня 2021 року Верховна Рада України ухвалила Закон “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони”, який набув чинності 6 липня 2021 року і суттєво змінив правила гри на ринку оренди державної землі. Відповідно до нововведень відтепер усі земельні торги будуть відбуватися виключно в єдиній електронній торговій системі у вигляді електронного аукціону в режимі реального часу. Закон також передбачає, що земельні торги будуть проводитися за рішенням його організатора.

На сьогоднішній день земельні аукціони проводяться на Online платформах в відкритому доступі. E-Tender це торговельний майданчик для державних закупівель Prozorro, комерційних тендерів та аукціонів з продажу та оренди майна Prozorro, вище зазначений торговельний майданчик є частиною земельної реформи. Вона допомагає власникам оголосити аукціони, а учасникам орендувати чи придбати земельну ділянку [3].

Головна перевага реформи земельних торгів це нова прозора форма продажу та оренди земельних ділянок. Оскільки всі аукціони щодо земель державної та комунальної власності відбуваються в єдиній електронній системі «Prozorro. Продажі»

Земельні торги проводяться в електронному форматі та складаються з чотирьох етапів.

Під час першого етапу особа яка бажає прийняту участь у земельних торгах, не пізніше, ніж за три робочих днів до їх проведення подає виконавцю земельних торгів відповідну інформацію, а саме: заяву про участь у земельних торгах, інформацію про найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код юридичної особи згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України, та документи, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внеску (копії розрахункових документів, виписки з рахунків). Організатор розміщує в системі лот з необхідною інформацією: опис земельної ділянки, її географічне розташування, початкова ціна, проект договору та інше.

На другому етапі учасники надсилають в електронному вигляді свої цінові пропозиції.

На третьому етапі у зазначений день та час відбувається аукціон в режимі реального часу. Аукціон запускається зазвичай в період між 9:30 і 10:30 ранку, після чого стартує перший раунд, кожен раунд максимально триває 3 хвилини, але може закінчитися раніше, якщо всі учасники зроблять свої ставки раніше, ніж передбачалося. Тобто, через кожні три хвилини стартує новий раунд, в якому учасники повинні зробити свої ставки, якщо ж в одному з раундів жоден з учасників не натискає на ставку - в такому випадку аукціон закінчується і переходить до оголошення результатів, а переможцем буде учасник, який зробив найвищу ставку в останньому раунді.

На останньому четвертому етапі відбувається підписання договору між переможцем та організатором аукціону. Протокол підписується переможцем, ліцитатором та організатором земельних торгів або його представником негайно після закінчення торгів по лоту у двох примірниках. Один примірник протоколу видається переможцю. Переможець, який відмовився від підписання протоколу, позбавляється права на подальшу участь у торгах з продажу цього лота. У протоколу вноситься запис про відмову переможця від його підписання. У такому випадку протокол підписується ліцитатором та представником організатора земельних торгів у день проведення торгів [4].

Слід зауважити, що сплачені суми реєстраційних внесків поверненню не підлягають, сплачені суми гарантійних внесків повертаються виконавцем земельних торгів всім учасникам земельних торгів, які не були визнані переможцями, протягом трьох банківських днів з дня проведення земельних торгів. Гарантійний внесок, сплачений переможцем на початку торгів, зараховується до ціни покупки.

В умовах сьогодення земельні аукціони привертають до себе все більше і більше уваги через залучення значних додаткових коштів. Земельна ділянка на аукціон виставляється уже в готовою землевпорядною документацією, що є значним заощадження часу. Продаж ділянок на аукціоні є способом планування забудови території населеного пункту, адже ділянки продаються з певним цільовим призначенням, тобто місто чи село здійснює реалізацію генерального плану та отримує додаткові кошти. Також аукціон є відкритим та прозорим способом відчуження земельних ресурсів територіальної громади, тобто можливість корупційних діянь значно зменшується.

Підводячи підсумок із вище поданої інформації можна сказати, що земельний аукціон після реформ є актуальний для сьогодення. Його простота і зручність полягає в Online режимі. А відкритість та прозорість земельних аукціонів дає велику можливість для зменшення корупційних діянь на земельному ринку.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ТА ЛІТЕРАТУРИ:

1. Земельний кодекс України. Документ 2768-III. Редакція від 01.01.2022. UPL: <http://surl.li/bqafd> (дата звернення 25.03.2022)
2. Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Електронні аукціони з продажу прав оренди земельних ділянок: нові можливості та наявні ризики. Економіка АПК. 2020. № 6. С.19
3. Особливості Prozorro.Продажі. UPL: <http://surl.li/bqaeu> (дата звернення 27.03.2022)
4. Головей Х.О. Особливості сучасного стану проведення земельних аукціонів. UPL: <http://surl.li/bqaez> (дата звернення 27.03.2022)