

**ДЕЯКІ АСПЕКТИ ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
НА ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГАХ**

Продаж земельних ділянок на найбільш вигідних умовах є одним із найважливіших факторів у збільшенні ефективності використання земельних ресурсів, оскільки питання функціонування розвинутого ринку землі в Україні безпосередньо впливає на економічний розвиток держави. Максимально вигідний результат від продажу земельних ділянок досягається шляхом застосування саме конкурентного способу продажу – земельних торгів.

За загальним правилом відповідно до Земельного кодексу України, земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них, у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах). Порядок проведення земельних торгів детально регламентований главою 21 Земельного кодексу України.

Однією з новел проведення земельних торгів є здійснення їх в електронному форматі. Постановою Кабінету Міністрів України від 21 червня 2017 року № 688 було затверджено «Порядок реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів» [1].

На думку М.П. Мартинюка, електронний формат аукціонів забезпечить новий рівень прозорості та відкритості, залучить максимальну кількість учасників. Будь-який громадянин України зможе спостерігати за розпорядженням державними землями. Впровадження електронного формату дозволить в режимі реального часу безперервно і відкрито для необмеженого кола осіб здійснити збір, візуалізацію та зберігання інформації про об'єкти земельних торгів, проводити авторизацію учасників торгів, а також надання, зіставлення і прийняття її цінових пропозицій.

Користувач, який виявив намір придбати лот, зобов'язаний не пізніше ніж за три робочих дні до дня проведення електронних земельних торгів зареєструватися у системі електронних земельних торгів, подати заяву про участь в таких торгах і сплатити реєстраційний та гарантійний внески. Інформація про дату проведення аукціону, виконавця електронних земельних торгів, строк подання заяв, реквізити для сплати реєстраційного та гарантійного внесків та їх розміри, а також інші обов'язкові відомості

зазначені в інформації про лот на відповідному електронному майданчику по кожному лоту окремо.

Реєстрація учасників на електронному майданчику, подання заяв та посвідчення копій доданих до заяви документів здійснюється з накладенням електронного цифрового підпису, тому для участі у електронних торгах обов'язковим є отримання такого підпису у органах ДФС або інших акредитованих центрах для фізичних осіб та представників юридичних осіб, які будуть приймати участь у торгах.

При застосуванні нового сервісу вже не використовуються такі документи як: довідка про отримання документів виконавцем земельних торгів, книга реєстрації учасників торгів, вхідні квитки на торги, інформаційні картки на лот і картки учасників торгів та низка інших документів. Усі інші необхідні матеріали сервіс формуватиме самостійно, як, наприклад, це робить сьогодні СЕТАМ (система електронних торгів арештованим майном). Також зникне потреба і в організаторах торгів, тепер послуги ліцитатора стануть непотрібними, також вдасться зекономити кошти на оренді приміщення [2].

Трансформація земельних аукціонів в електронний формат сприятиме підвищенню інвестиційної привабливості в агропромисловий комплекс, особливо для дрібних і середніх гравців, а також стартаперів, частину яких відлякує необхідність фізичної доставки документів, а також присутність на торгах за місцем розміщення ділянки.

Територіальні органи Держгеокадастру в 2017 році на торгах реалізували 1837 прав оренди на земельні ділянки загальною площею 42,5 тис. гектарів. У результаті місцеві бюджети отримали 118,7 млн гривень. Середня орендна ставка, що формується на торгах, за останні 5 років збільшилася на понад 10 процентних пунктів та за підсумками 2017 року склала 14,73 %.

За 9 місяців 2018 року сума надходжень від земельних торгів до місцевих бюджетів уже перевищила результат за весь минулий рік та склала 129 млн гривень. Середня орендна ставка за результатами аукціонів зросла до 18,77 % від номінальної грошової оцінки [3].

З метою проведення повного аналізу ефективності проведення таких торгів та удосконалення всіх аспектів Уряд вирішив продовжити до 1 жовтня 2019 року строки реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів. Отже, за час функціонування електронних земельних торгів підвищився рівень конкуренції, що призвело до збільшення надходження до бюджету від продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельних ділянок. Також впровадження такого формату аукціонів є дуже зручним способом купівлі-продажу земельних ділянок та прав на них на сучасному етапі інформаційних технологій.

Список використаних джерел

1. Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів і забезпечення зберігання та захисту даних під час їх проведення: Постанова Кабінету Міністрів України від 21 червня 2017 року № 688 // Офіційний вісник України. – 2017. – № 76. – Ст. 2322.

2. Максим Мартинюк назвав три основні переваги електронних земельних торгів [Електронний ресурс]. – 2018. – Режим доступу до ресурсу: <http://minagro.gov.ua/node/26334>.

3. Проблеми законодавчого регулювання процедури проведення земельних торгів як способу набуття права власності та користування землями суб'єктами господарювання [Електронний ресурс]. – 2017. – Режим доступу до ресурсу: http://www.lsej.org.ua/6_2017/49.pdf.

Науковий керівник: к.ю.н., доцент Степська О.В.