

ЕЛЕКТРОННІ ЗЕМЕЛЬНІ ТОРГИ ЯК СКЛАДОВА СУЧАСНИХ ТЕХНОЛОГІЙ

На сьогоднішній день, сучасні технології займають важливе місце у всіх сферах людської діяльності. У наш час питання проведення земельних торгів є дуже актуальним. Законодавство України встановило пріоритет такого способу торгів при купівлі – продажу або передачі в оренду земель. Трансформація земельних торгів в електронний формат це найбільш безпечний і послідовний спосіб розвитку ринку землі в цілому. Головним завданням яких, є зменшення корупційних ризиків і забезпечення справедливої конкуренції.

Розвиток аукціонної торгівлі почався ще за античних часів, коли на аукціонах в VI столітті до нашої ери продавали наречених. Про це, у своїх працях, згадує відомий древньогрецький історик Геродот. За часів Римської імперії на аукціонах люди продавали їхнє рухоме та нерухоме майно.

Сучасна форма аукціонів з ліцитатором, кроком та молотком була запроваджена в Нідерландах, після буржуазної революції, у центрі торгівлі – Амстердамі. В Радянські часи такий вид торгівлі не набув популярності, адже ціни на все встановлювались централізовано [1].

Коли Україна стала незалежною, уряд ввів аукціони, як засіб продажу державного майна. На той час, це було досить прогресивне рішення. Проте, суспільство розвивається, на заміну багатьом революційним рішенням приходять ще більш прогресивні. Люди більше не використовують паротяги та пароплави, газові лампи та телеграфи. На мою думку, прийшов час відійти від аукціонів зразка минулих сторіч, потрібно переходити до здобутків нової інформаційної епохи [1].

Запровадження в Україні проведення електронних земельних аукціонів при продажі права оренди сільськогосподарських земель державної власності містить ряд позитивних моментів.

По-перше, якщо порівнювати традиційні земельні торги з онлайн торгами, останні охоплюють найбільшу аудиторію учасників за малий проміжок часу. Це пов'язано з тим, що клієнтська база торгів не обмежується територією на якій розташовується земельний майданчик. Завдяки цьому, людина немає необхідності бути особисто присутньою на торгах, вона може брати участь в аукціоні з будь-якої точки. А як результат цього, зосередження торгів в одному місці допоможе виключити чинник розрізненості і територіальних обмежень [2].

Громадяни України, представники будь якого аграрного бізнесу, яких цікавить певна ділянка можуть брати участь в аукціоні. Чим більше представників під час аукціону, тим більша вірогідність зростання ціни для продавця. Відповідно, якщо людина бере участь у торгах її бажання вийти з потрібним товаром зростає.

По-друге, суттєво знижується відсоток корупції під час торгів. За традицією, під час звичайних публічних торгів організатора не цікавить прозорий продаж. Практикується проведення формального аукціону, простими словами для «галочки», організатор зацікавлений у проведенні аукціону між окремими людьми, яких він добре знає [2].

Велику роль відіграє місце, де розміщується інформація про майбутній аукціон. Зазвичай, це мало відвідувані сайти місцевих адміністрацій, інколи це засоби масової інформації із невеликим лімітованим тиражом. Це створює зручні умови для розвитку корупції. Можна навести такий приклад, коли у торгах беруть участь два знайомих, які роблять вигляд, що торгуються, а в результаті землю отримує той, хто наперед заплатив організатору хабар. Якщо ж брати онлайн аукціон, то всі бажанчі мають вільний доступ до інформації, рівні права та умови.

По-третє, електронні торги мають багато переваг для продавця. Практика показує, що при наявності великої конкуренції між учасниками торгів та реальній грошовій оцінці земельної ділянки, ціна може підніматись в процесі електронного аукціону в декілька разів.

В 2018 році відбувся перший онлайн аукціон на платформі OpenMarket державного підприємства “СЕТАМ” Міністерства юстиції України. В торгах брало участь п'ять областей України. В середньому, кінцева ціна порівняно із стартовою виросла втричі. Звичайно, в процесі береться до уваги вигідне розташування земельної ділянки та аналізується відповідність ціни.

Перший заступник Міністра аграрної політики зауважив, що позитивні наслідки онлайн аукціонів доводять необхідність такого формату торгів та можливість його впровадження як головного способу розпорядження землею. Даний проект допомагає коригувати систему, яка склалась на сьогодні, враховувати всі її технічні особливості. Стартові аукціони вже показали позитивний вплив на добробут місцевих громадян. За результатами перших електронних земельних торгів до місцевих бюджетів щороку надходитиме понад 630 тис. гривень [3].

По-четверте, якщо брати до уваги розвиток економіки, то спочатку потрібно розвивати аукціони пов'язані з правом оренди на земельну ділянку. З часом, варто переходити на державні землі встановлюючи відкритий ринок землі, якого з нетерпінням чекає українське суспільство. Важливо враховувати етапи розвитку, тому що декілька невірних кроків можуть знецінити земельну пропозицію. Але якщо продумувати, прогнозувати розвиток подій, можна отримувати гарні результати. На мою

думку, територіальним громадам було б вигідніше не продавати земельні ділянки відразу, а здавати їх в оренду. Завдяки цьому буде розвиватись механізм «cash flow» для місцевих бюджетів. Українська земля може стати реально вигідним товаром, а у випадку оренди –способом постійного отримання доходу [4].

По-п'яте, майбутніми замовниками електронних торгів можуть бути як органи місцевої влади, так і приватні особи, яких цікавить продаж земельної ділянки за найвигіднішою ціною. Онлайн торги нададуть доступ до участі в аукціонах і знімуть всі, навіть штучні, перешкоди для новачків. Ті люди, які не ризикнуть поставити свій пай на аукціон, зможуть відстежити наслідки безпосередньо по своєму сусідству, або в своєму районі, а потім зробити висновки, чи навіть скоригувати свої відносини з орендарем. Щодо купівлі, то вона може зацікавити як звичайних фермерів, так і великі холдинги, які мають бажання розширити свою зону обробітку [5].

Електронні земельні торги це важливий етап для створення ефективної та чесної системи продажу землі. На жаль, в Земельному кодексі України відсутня норма щодо обов'язковості електронних аукціонів. На даний момент, готуються зміни в нормативній базі щодо вирішення цього питання, адже земля повинна продаватись лише через відкриту і зрозумілу систему. Я маю надію, що зовсім скоро електронні земельні аукціони замінять застарілі публічні торги і земля буде найвигіднішим товаром, який приносить прибуток її власнику – тобто народу України.

Список використаних джерел

1. Земельний аукціон як механізм відчуження земельних ділянок (19 січня 2011) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zsu.org.ua/andrij-martin/74-2011-01-19-10-42-31>.
2. Максим Мартинюк назвав три основні переваги електронних земельних торгів (21 вересня 2018) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minagro.gov.ua/node/26334>.
3. В Україні відбувся перший електронний земельний аукціон (19 жовтня 2018) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://land.gov.ua/v-ukraini-vidbuvsia-pershyi-elektronnyi-zemelnyi-auksion/>
<https://nv.ua/ukr/ukraine/events/sim-prichin-zaboroniti-tvarin-v-tsirku-1482>.
4. Електронні земельні аукціони будуть проходити з використанням платформи ProZorro (25 червня 2018) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://minagro.gov.ua/node/25944>
5. Електронні земельні торги : відповідаємо на актуальні питання (24 січні 2019) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://e-tender.ua/news/elektronni-zemelni-torgi-vidpovidayemo-na-aktualni-pitannya-227>.

Науковий керівник: к.ю.н., доцент Годованюк А.Й.