

УДОСКОНАЛЕННЯ КОНКУРЕНТНОЇ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНОЇ МОДЕЛІ РОЗПОРЯДЖЕННЯ ЗЕМЛЯМИ В УКРАЇНІ

Ярова Б. М., кандидат економічних наук,
Національний університет біоресурсів і природокористування України
E-mail: bk230491@gmail.com

Запропоновано організаційно-економічну модель розпорядження землями, яка базується на вдосконаленому механізмі проведення земельних торгів у формі аукціону, що дасть змогу при цьому зменшити витрати на цю процедуру до 50 % розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб на дату публікації оголошення про проведення земельних торгів.

Ключові слова: земельні торги, аукціон, конкурентна модель, розпорядження.

Постановка проблеми.

Статтею 134 Земельного кодексу України встановлено, що продаж і передача в оренду земельних ділянок державної та комунальної власності мають відбуватися на земельних торгах (аукціонах). Проте процедура їх проведення потребує удосконалення та спрощення [1, 7].

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Дослідженню процедури проведення земельних торгів у формі аукціону присвячені праці таких науковців; Белкіна Л. М. [1], Мартина А. Г. [2–4], Мірошниченка А. М. [5], Полішка Н. Л. [6], Соловцова О. П. [7], Тонюк С. О. [8] та інших. Але процедура відчуження земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах потребує удосконалення.

Метою статті є детальний аналіз процедури проведення земельних торгів у формі аукціону та пропозиції щодо удосконалення даної організаційно-економічної моделі розпорядження землями в Україні.

Виклад основного матеріалу.

Процедура продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах установлена Главою 21 Земельного кодексу України. Проте у статтях 134–139 ЗКУ не закріплені такі дефініції, як «земельні торги», «земельний аукціон», «ліцитатор», «лот», «стартова ціна лота», «продажна ціна лота», «картка учасника», «інформаційна картка», «гарантійний внесок», «крок прилюдних торгів» та ін. До прийняття Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону» від 5 липня 2012 року

№ 5077-VI законодавець визначав базові поняття, на яких ґрунтується процедура здійснення земельних торгів у таких нормативно-правових актах:

- Порядок проведення земельних аукціонів, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 27 лютого 2008 року № 90;

- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення у 2008 році земельних аукціонів» від 17 квітня 2008 року № 394;

- Деякі трактування можна знайти у Порядку реалізації арештованого майна, затвердженому наказом Міністерства юстиції України від 29 вересня 2016 року № 2831/5 та ін.

Статтею 135 ЗКУ встановлено, що земельні торги проводяться в формі аукціону. Однак у подальшому в Перехідних положеннях поняття «аукціон» використовується самостійно. Колізії між двома ключовими поняттями спричинюють ряд недоречностей, які можуть негативно впливати на застосування земельного законодавства [8]. Було б доцільним у Земельному кодексі України дати визначення основних понять, що унеможливило б маніпуляції та різне використання в практиці.

Наступним, на що хотілося б звернути увагу, є сплата реєстраційного внеску. Внесок, розміром не більше, ніж 50% від прожиткового мінімуму для працездатних осіб на дату публікації оголошення про проведення земельних торгів.

Сплата гарантійного внеску (не більше 5% стартової ціни) пояснюється забезпеченням механізму компенсації витрат у разі зриву особою аукціону, чого не можна сказати про реєстраційний внесок. Складається враження, що це додатковий шлях одержання прибутку виконавцем. Адже сплачена сума повертаєть-

ся тільки у випадку, встановленому частиною 3 статті 138 ЗКУ, – у разі скасування торгів виконавець повертає учасникам сплачені ними реєстраційні та гарантійні внески не пізніше п'яти банківських днів із дати скасування. Саме це і стає невинуватою перешкодою для участі більшої кількості учасників, що знижує рівень конкуренції й тягне за собою і ціну, за якою продається виставлений лот [9].

Для розв'язання згаданої проблеми доцільно було б відмінити сплату реєстраційного внеску як обов'язкову умову для участі у земельних торгах.

Згідно з пунктом 24 статті 137 Земельного кодексу України, договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки між організатором земельних торгів і переможцем торгів укладається безпосередньо в день проведення торгів, крім випадків, коли переможцями торгів стали іноземні держави або іноземні юридичні особи, тоді договір купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення укладається після одержання погодження Верховної Ради України чи Кабінету Міністрів України про продаж земельних ділянок цим особам у випадках і в порядку, встановлених законом. У разі відмови Верховної Ради України чи Кабінету Міністрів України в погодженні, торги за вказаним лотом вважаються такими, що не відбулися.

Як бачимо, надто складний механізм укладання договору, передбачений Земельним кодексом України, спричинює цілий ряд недоречностей, які можуть стати наслідком визнання торгів такими, які не відбулися, до анулювання і скасування їх.

Так, Законом України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 року № 898-IV передбачено, що за результатами

аукціону складається протокол, потім покупець оплачує придбане майно, а державний виконавець, у свою чергу, складає акт про реалізацію предмета іпотеки. Це є підставою для видачі нотаріусом свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів новому власникові – переможцю торгів.

Зважаючи на положення, викладені вище, бажано було б спростити процедуру укладання договору та результати проведення торгів і взяти за зразок процедуру, закріплену в Законі України «Про іпотеку» [6].

Не менш важливим питанням є також визначення винагороди виконавцю земельних торгів. Чинним Земельним кодексом України передбачено, що винагороду встановлює організатор. Вона складається з витрат на організацію та проведення торгів і прибутку виконавця у розмірі 5% від ціни або 50% від річної плати за користування, але не більш як 2000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний лот. Однак залишається невизначеним питання перерахунку винагороди пропорційною до ціни майна у разі уцінки або підвищення стартової ціни. Було б доречно встановити конкретний відсоток винагороди виконавцю та відокремити його від витрат на проведення земельних торгів у формі аукціону.

Заслуговує на увагу положення Земельного кодексу України, яким встановлено, що земельні торги проводяться не раніше, ніж за 30 днів та не пізніше, ніж 90 днів після оприлюднення оголошення. Проте існує позитивна практика застосування норм чинного законодавства (Закон України «Про іпотеку»), де відведено на торги двомісячний строк.

Слушно було б змінити строки в ЗКУ, та встановити, що земельні торги проводяться не раніше, ніж за 30 днів і

не пізніше, ніж 60 днів після оприлюднення оголошення з метою пришвидшення продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах.

Відповідно до пункту 7 статті 137 Земельного кодексу України, не пізніше ніж за три робочих дні до проведення торгів, особа, яка бажає стати учасником, подає виконавцю встановлений законодавством перелік документів, після чого відбувається офіційна перша реєстрація. Ознайомившись із вичерпним переліком необхідної інформації, яка повинна розміщуватися в оголошенні та визначена Земельним кодексом України, можна стверджувати, що вона не містить даних про строк реєстрації для участі у торгах. Тобто, в оголошенні не зазначено, що зареєструватися у виконавця земельних торгів можна не пізніше ніж за три робочі дні до проведення, а тому бажаючі взяти участь не завжди проінформовані про це і можуть бути позбавлені на законних підставах такого права [2–4].

Доцільно було б доповнити зміст оголошення про проведення торгів пунктом «строк реєстрації для участі в торгах», що унеможливить позбавлення права на участь у бажаючих, які детально не володіють інформацією про законодавчо закріплену процедуру. Також необхідно було б встановити кінцевий строк реєстрації для участі не раніше, ніж за одну годину до початку проведення торгів. При цьому заявник забезпечує сплату гарантійного внеску для участі в цих прилюдних торгах не пізніше, ніж за одну добу до початку їх проведення.

Для участі в прилюдних торгах учасник подає спеціалізованій організації вичерпний перелік документів, який закріплено статтею 137 Земельного кодексу України. Втім, виникає недоречність стосовно подачі докумен-

тів, які є загальнодоступними для всіх бажаючих. Мова йде про інформацію щодо найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код юридичної особи, згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України. Вважаємо це недоцільним, оскільки у такому разі значною мірою формалізується процедура подачі документів, що може буди використано недобросовісними зацікавленими особами для оскарження результатів земельних торгів. Тому доречно було б зменшити перелік необхідних документів для реєстрації в земельних торгах, які є загальнодоступними.

Статтею 137 Земельного кодексу України визначено, що після реєстрації учасникові земельних торгів видаються вхідний квиток, інформаційна картка на лот і картка учасника (із зазначенням на зворотному боці умов проведення торгів). Положення щодо видачі вхідного квитка вступає у правову колізію із статтею 135 Земельного кодексу України, відповідно до якої, учасником є фізична або юридична особа, що подала виконавцю земельних торгів документи, зазначені в ч. 7 статті 137 ЗКУ, сплатила реєстраційний, гарантійний внески, зареєстрована у книзі реєстрації учасників земельних торгів і згідно із законом може набувати права власності чи користування земельною ділянкою, яка виставляється на земельні торги. Наявність вхідного квитка в особи не згадана, тобто, виконавши всі умови статті 135 Земельного кодексу України, вона має бути допущена до участі в проведенні земельних торгів. Доцільно було б відмінити видачу вхідних квитків учасникам і тим самим урегулювати положення статей 135 і 137 ЗКУ.

Земельним кодексом України не визначено санкцій за невиконання умов та порядку проведення земельних торгів.

Не зазначено наслідків невидачі вхідного квитка чи інформаційної картки тощо. Ця невизначеність може стати причиною оскарження торгів та договорів, укладених за їхніми результатами [5].

Законодавцю потрібно або чітко визначитися із санкціями, або взагалі визнати недійсними формальні положення кодифікованого нормативно-правового акту.

Чинні нормативно-правові акти передбачають повідомлення про намір придбати лот тільки за допомогою підняття таблички з номером, повернутим до ліцитатора, що свідчить про прийняття ціни, запропонованої ліцитатором (прийняття пропозиції ціни без голосу), чи підняттям таблички з одночасним оголошенням своєї пропозиції стосовно ціни лота, яка має бути вищою, ніж названа ліцитатором ціна, щонайменше на один крок торгів і обов'язково кратною кроку торгів (пропозиція ціни з голосу). Проте в Україні існує успішна практика реалізації арештованого майна проведенням електронних торгів, що регламентується Наказом Міністерства юстиції України від 2 жовтня 2015 року № 1885/5. Відповідно до нього, уповноважено державне підприємство «СЕТАМ» здійснювати заходи щодо супроводження програмного забезпечення системи електронних торгів, технологічного забезпечення, збереження та захисту даних, які містяться у ній, організації та проведення електронних торгів, виконання інших функцій. Тому закономірно було б удосконалити процедуру проведення земельних торгів, запровадженням електронних систем або через мережу Інтернет [2–4].

Чинне земельне законодавство не передбачає процедури і строків збереження відеоматеріалів, які були записані у процесі земельних торгів. Від-

сутність зазначених положень може спричинити ряд суперечностей при оскарженні результатів у суді. Доцільно було б визначити процедуру збереження відеоматеріалів за результатами проведення земельних торгів.

Земельний кодекс України не передбачає встановлення на законодавчому рівні відсоткового зниження початкової ціни на повторних земельних торгах. Бажано було б визначити механізм формування початкової ціни в разі проведення повторних торгів у формі аукціону.

Знаковим стало прийняття Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів» від 18 лютого 2016 року № 1012-VIII, який певною мірою заклав корупційні ніші, що були передбачені у Земельному кодексі України. Цим Законом визначено вичерпний перелік випадків, коли земельні ділянки державної та комунальної власності передають на неконкурентних засадах; урегульовано процедуру фінансування підготовки земельної ділянки для продажу на земельних торгах, фінансування витрат на їх проведення тощо.

Висновки.

Запропоновано механізми вдосконалення проведення земельних торгів у формі аукціону, який базується на спрощенні організаційних засад і зменшенні транзакційних витрат учасників торгів. Доведено, що запропонована організаційно-економічна модель розпорядження землями, яка ґрунтується на вдосконаленому механізмі проведення земельних торгів у формі аукціону, дасть змогу зменшити витрати на цю процедуру до 50% від розміру прожиткового мінімуму для

працевдатних осіб на дату публікації оголошення про проведення земельних торгів.

Список використаних джерел

1. Белкін Л. М. Актуальні проблеми проведення земельних торгів (аукціонів) / Л. М. Белкін // Економіка будівництва і міського господарства. – 2010. – № 4. – С. 207–213.
2. Мартин А. Г. Порівняльний аналіз системи управління сільськогосподарськими землями державної власності у країнах ЄС / А. Г. Мартин, Б. М. Копайгора // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2015. – № 1. – С. 14–19.
3. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні : [монографія] / А. Г. Мартин. – К. : Аграр Медіа Груп, 2011. – 254 с.
4. Мартин А. Г. Управління землями сільськогосподарського призначення державної власності: впровадження європейського досвіду / А. Г. Мартин, Б. М. Копайгора // Збалансоване природокористування. – 2014. – № 3. – С. 88–92.
5. Мірошниченко А. М. Укладення договорів на аукціоні: можливість усної форми та відмови від нотаріального посвідчення (зокрема, щодо нерухомості), недійсність, способи захисту прав учасників / А. М. Мірошниченко, Ю. Ю. Попов // Вісн. Вищ. ради юстиції. – 2012. – №1 (9). – С.154–164.
6. Полішко Н. Л. Особливості укладення договорів на торгах, аукціонах, конкурсах / Н. Л. Полішко // Юрид. наука. – 2011. – № 4–5. – С. 24–30.
7. Соловцова О. П. Організація та проведення земельних торгів в умовах відсутності ліцензованих виконавців / О. П. Соловцова // Схід. – 2010. – № 1 (101). – С. 66–68.
8. Топошко С. О. К вопросу о земельных торгах / С. О. Топошко // Крымская панорама. – 2004. – № 43. – С.6.

References

1. Belkin, L. M. (2010). Aktual'ni problemy provedennya zemel'nykh torhiv (auksioniv) [Actual problems of holding land auctions]. *Economy of construction and municipal economy*, 4, 207–213.
2. Martyn, A. H. and Kopaihora, B. M. (2015). Porivnyal'nyy analiz systemy upravlinnya sil's'kohospodars'kymy zemlyamy derzhavnoyi vlasnosti u krayinakh YES [Comparative analysis of the system of management of agricultural land of state property in EU countries], *Land system, cadastre and land monitoring*, 1, 14–19.
3. Martyn, A. H. (2011). Rehuliuвання rynku zemel v Ukraini [Regulation of the land market in Ukraine]. *Ahrar Media Hrup.* 254.
4. Martyn, A. H. and Kopaihora, B. M. (2014). Upravlinnya zemlyamy sil's'kohospodars'koho pryznachennya derzhavnoyi vlasnosti: vprovadzhennya yevropeys'koho dosvidu [Management of agricultural land of state ownership: introduction of European experience], *Balanced nature management*, 3, 88–92.
5. Miroshnichenko, A. M. (2012). Ukladennya dohovoriv na auktsioni: mozhlyvist' usnoyi formy ta vidmovy vid notarial'noho posvidchennya (zokrema, shchodo nerukhomosti), nediyasnist', sposoby zakhystu prav uchastnykiv [Conclusion of contracts at auction: the possibility of oral form and the waiver of a notarial certificate (in particular, regarding real estate), nullity, ways of protecting the rights of participants]. *Bulletin of the High Council of Justice*, 1 (9), 154–164.
6. Polyshko, N. L. (2011). Osoblyvosti ukladennya dohovoriv na torhakh, auktsionakh, konkursakh [Features of the conclusion of contracts at auctions, auctions, contests]. *Juridical science*, 4–5, 24–30.
7. Solovtsova, O. P. (2010). Orhanizatsiya ta provedennya zemel'nykh torhiv v umovakh

vidsutnosti litsenzovanykh vykonavtsiv [Organization and conducting of land auctions in the absence of licensed performers], *East*, 1 (101), 66–68.

8. Tonopko, S. O. (2004). K voprosu o zemel'nykh torgakh [On the issue of land auctions]. *Crimean panorama*, 43, 6.

Yarova B.

IMPROVEMENT OF THE COMPETITIVE ORGANIZATIONAL-ECONOMIC MODEL OF DISPOSAL IN UKRAINE

The organizational and economic model for the disposal is proposed, which is based on an improved mechanism for conducting land auctions in the form of an auction, which will at the same time reduce the cost of this procedure to 50% of the subsistence minimum for able-bodied people as of the publication of the announcement of land auctions.

Keywords: land auction, auction, competitive model, orders.

Ярова Б. Н.

УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ КОНКУРЕНТНОЙ ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ МОДЕЛИ РАСПОРЯЖЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ В УКРАИНЕ

Предложена организационно-экономическая модель распоряжения землями, базирующаяся на усовершенствованном механизме проведения земельных торгов в форме аукциона, которая позволит при этом сократить расходы на эту процедуру до 50% от размера прожиточного минимума для трудоспособных лиц на дату публикации объявления о проведении земельных торгов.

Ключевые слова: земельные торги, аукцион, конкурентная модель, распоряжение.