

АНАЛІЗ ПРОВЕДЕНИХ ТОРГІВ В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ

ДОРОШ О.С., д.е.н., професор, Національний університет біоресурсів і природокористування України, м. Київ, dorosholgas@ukr.net

ДОРОШ Й.М., д.е.н., доцент, Національний університет біоресурсів і природокористування України, м. Київ, dorosholgas@ukr.net

ТАРНОПОЛЬСЬКИЙ Є.А., старший науковий співробітник Інституту землекористування НААН України kiev.cadastre@gmail.com

Анотація. Проаналізовано стан законодавчого забезпечення як базису проведення земельних аукціонів в Україні та виявлено невідповідність вимог стосовно організації та проведення земельних аукціонів для створення, передусім, умов для їх проведення на конкурентних засадах і відповідність економічним інтересам держави. Для налагодження ситуації, що склалась, зібрано, систематизовано та проаналізовано статистичні дані проведення земельних торгів упродовж 2017-2019 років, оцінено рівень виторгу за право оренди /продаж земельних ділянок, результативність торгів. З'ясовано, що купівля-продаж права оренди земельних ділянок та самих земельних ділянок через земельний аукціон - один із способів їх продажу у найкоротші терміни, проте не за максимально вигідною ціною, бо за оцінкою їх результатів характеризуються від'ємними показниками. Недовиторг за право оренди /продаж земельних ділянок упродовж досліджуваного періоду складає 746 млн 989 тис. грн., що свідчить перш за все про відсутність фінансово- спроможних покупців серед українців. З огляду на це, виявлено проблеми у проведенні земельних торгів, надано пропозиції для їх усунення. .

Ключові слова: земельні аукціони, електронні земельні торги, виторг за земельні ділянки, результативність торгів

Актуальність.

Нині в Україні ринок земель діє і на ньому є лише одне обмеження — продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення і то не за всіма видами цільового призначення. Проте, нестабільність, економічна криза, загроза територіальній цілісності – з одного боку, а з іншого – несформованість інститутів і інсти-

туцій у сфері земельних відносин, на нашу думку, є пересторогою для зняття мораторію на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення без визначення запобіжників для розвитку спекулятивних транзакцій та шахрайських дій. До того ж долею жителів села «переймаються» вітчизняні та зарубіжні експерти, вчені, політики, фінансисти, представники агрохолдингових компаній, щойно

створених громадських об'єднань, які вважають себе надійними «захисниками» селян заради чого переконують якомога швидше відмінити мораторій. Проте, як свідчать дослідження, починаючи з 2016 року і по теперішній час середньозважений показник попиту на пропонувані до продажу земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в Україні тримався в діапазоні 60-70 відсотків [7]. Справа в тому, що бажаних у придбанні таких земельних ділянок та прав на них є чимало, проте фінансово-спроможні покупці серед українців відсутні.

Для підтвердження чи спростування вище наведеного є потреба детальніше дослідити тенденції проведення в Україні традиційних земельних аукціонів і електронних земельних торгів, їх результативність у динаміці (упродовж останніх трьох років) та обґрунтувати їх відповідність економічним інтересам держави.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Серед визнаних учених, які досліджували питання еволюції економічних законів ринку землі, інституціональні особливості його функціонування, регулювання ринку сільськогосподарських земель відзначимо праці І.Бистрякова, А. Даниленка, Д. Добряка, Й. Дороша, В. Заяця, Ш. Ібатулліна, П. Кулинич, Л. Новаковського, М. Ступеня, А. Третяка та ін. Висвітленню сучасних теоретичних та практичних проблем формування ринку міських земель присвячено праці Ю. Дехтяренка, Ю. Манцевича, Ю. Палехи, А. Тарнопольського. Конкретизації сутності, обґрунтуванню методів розвитку

ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення присвячено праці В. Будзяка, В. Данкевича, О. Дорош, Р. Курильціва, Г. Шарого, Р. Ступеня та ін. Збір інформації пов'язаної з проведенням земельних торгів в Україні, її систематизація представлено в публікаціях Т. Молодід та О. Прутенка. Зважаючи на те, що запровадження ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення є найбільш дискусійною проблемою серед політиків, учених, фахівців, громадськості назріла потреба в поглибленому вивченні тенденцій проведення земельних аукціонів в Україні, аналізі їх результативності, науковому обґрунтуванню на відповідність економічним інтересам розвитку суспільства.

Мета досліджень – проаналізувати стан проведення традиційних земельних аукціонів, електронних земельних торгів упродовж 2017-2019 років, оцінити рівень виторгу за право оренди/продаж земельних ділянок, результативність торгів, обґрунтувати відповідність діючої системи підготовки та проведення земельних торгів законодавчим вимогам та економічним інтересам держави України.

Результати дослідження та їх обговорення.

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону», який вступив у дію з 19 серпня 2012 року [2], змістом статей 135-139 глави 21 «Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах» визначено порядок і правила проведення земельних аукціонів, за якими в Україні діє ри-

нок земель. Статтею 135 Земельного кодексу України [3] визначено, що земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з учасником (переможцем). На земельному аукціоні мають забезпечуватися повноцінні умови для купівлі земельних ділянок при умові цінового змагання між покупцями (переможцем торгів стає той учасник, який запропонував за лот-ділянку найвищу ціну, запропоновану до продажу, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів). Статтею 136 Кодексу [3] передбачено порядок та механізми підбору земельних ділянок, що перебувають у державній чи комунальній формах власності та підготовки лотів для продажу на земельних торгах. Правила підготовки до проведення земельних торгів (аукціонів) та порядок їх проведення регламентовано ст. 137 Земельного кодексу України [3]. Визначення норм встановлення результатів торгів та їх оприлюднення врегульовано статтями 138 та 139 Земельного кодексу України [3].

Земельним кодексом України також визначені правила продажу земельних ділянок або прав на них на підставі укладення цивільно-правових договорів. Статтями 127-129 визначено порядок продажу земельних ділянок, що перебувають у державній чи комунальній формах власності громадянам, юридичним особам та іноземним державам і іноземним юридичним особам [3].

Проведення електронних земельних торгів в Україні запроваджується із прийняттям постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання

удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними» від 7 червня 2017 року за № 413 [5]. Цією постановою затверджено Стратегію удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними [9], якою передбачається запровадження електронних земельних торгів лише для земель державної власності. А продаж права оренди земельних ділянок комунальної власності відбувається на традиційних торгах, за місцем їх розташування як і передбачено Земельним кодексом України.

Проте, за позовом 45 народних депутатів ця постанова розглянута Конституційним Судом України з приводу її конституційності. За інформацією відділу комунікацій Конституційного Суду України та правового моніторингу постанову № 413 зі змінами визнано такою, що не відповідає Конституції України (є неконституційною) [6]. Попри це Держгеокадастр з 18 жовтня 2018 року нехтуючи загальним порядком проведення земельних торгів, передбаченого статтями 135-136 Земельного кодексу України, проявив активність у проведенні електронних торгів (йдеться про земельні ділянки державної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, якими розпоряджаються територіальні органи Держгеокадастру). Таким чином, електронні земельні торги поза законом, проте їх активно проводять і на веб-сайті Держгеокадастру оголошують нові.

Законом України «Про земельні аукціони» гарантується відкритість проце-

су купівлі-продажу земельних ділянок доступного для громадян і відстоюванням економічних інтересів держави. Чи відповідає сьогоднішня система земельних торгів цим вимогам?

Завдяки функціонуванню веб-сайту Держгеокадастру, доступною для громадськості вважається інформація про проведені та заплановані земельні аукціони (виконавців, пропоновану для продажу земельну ділянку, можливість у завантаженні технічної документації, отримання витягу про нормативну грошову оцінку, світліну). По завершенні торгів долучається також інформація про ціну, за якою реалізовано право оренди та відеозапис процесу торгів. Проте, отримана інформація стосовно проведення аукціонів, їх результатів є не завжди достатньою. А сам процес купівлі-продажу земельних ділянок, всупереч Земельному Кодексу України не є прозорим.

Із цих позицій проаналізуємо хід проведення земельних аукціонів у динаміці впродовж 2017-2019 років за площею земельних ділянок виставлених на торги; виторгом за земельні ділянки (як різницю між запланованим мінімальним виторгом за земельні ділянки та результатом торгів – виторгом за оренду/продаж земельних ділянок); результативністю торгів (за кількістю ділянок виставлених на торги, проданих прав на користування ділянками, анульованих торгів, скасованих торгів, кількістю торгів результати яких відсутні, кількістю лотів/ділянок, що зникли з оголошеного переліку і кількістю торгів, що не відбулися) та встановимо взаємозалежність з надходженням додаткових доходів у бюджети різних рівнів (табл. 1).

Стартова ціна лотів-ділянок згідно Земельного кодексу України – це нормативна оцінка земельних діля-

нок, ризик продажу права оренди яких за ціною нижчою ринкової стає очевидною. Адже за підрахунками вчених-економістів ринкова вартість земель сільськогосподарського призначення в Україні сягає 225 млрд дол, а за нормативною грошовою оцінкою їх оцінено в 40 млрд дол [4].

Сформувані ринкову вартість землі, коли її вартість не визначена, через запровадження електронних земельних торгів із продажу прав оренди земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва державної власності, є можливим лише при умові якщо зазначені торги проводитимуться в багатьох центрах аукціонної торгівлі й регулярно.

Беручи до уваги діючі законодавчі норми стосовно стартової ціни земельних торгів щодо земельних ділянок державної та комунальної власності, їх результатом є неринкова вартість (як правило, інвестиційна), що перевищує очікування більшості учасників ринку. Більше того, вона віддзеркалює специфічну зацікавленість учасників торгів стосовно землі, а не ринкові умови визначеного її використання. Зважаючи на це, ціни продажів права оренди земельних ділянок державної та комунальної власності на конкурентних засадах не можуть розглядатися як прийнятний орієнтир учасникам ринку ділянок що перебувають у приватній власності, для яких укладання договорів є актами добровільного волевиявлення на основі власних і експертних оцінок.

Співставлення показників земельного ринку за 2017, 2018 та 2019 роки видаються не зовсім втішними. При запланованому мініальному виторгу – 255 млн 160 тис. грн за земельні ділянки загальною площею в 55,9 тис. га у 2017 році їх результативність

сягнула позначки в 220 млн 936 тис. грн. Отже, за результатами проведення аукціонів за дев'ять місяців 2017 року до бюджетів різних рівнів сумарно не надійшло майже 34 млн 224 тис. грн. Аналогічна ситуація склалася й у 2018 році (дані проаналізовано за дванадцять місяців). При стартовій ціні в 947 млн 164 тис. грн виторг за оренду/продаж земельних ділянок загальною площею в 98,8 тис. га сягнув 522 млн 625 тис. грн., і, як наслідок, до бюджетів різних рівнів не надійшло майже 424 млн 540 тис. грн. Не змінилася ситуація й у 2019 році, в якому оцінювалися дані за десять місяців (при запланованому мінімальному виторгу в 905 млн 282 тис. грн. за земельні ділянки загальною площею майже 104,4 тис. га, виторг за оренду/продаж земельних ділянок склав 617 млн 57 тис. грн). Втрати бюджетів різних рівнів сягають 288 млн 225 тис. грн. Таким чином, за результатами проведення аукціонів сумарно упродовж

2017-2019 років бюджетами різних рівнів недоотримано 746 млн 989 тис. грн. (рис. 1).

Саме така ціна втрачених шансів наповнити місцеві бюджети. Проведений аналіз статистичних даних засвідчує, що навіть при зростанні стартових розмірів оренди та цін продажу земельних ділянок загалом не вдалось досягти очікуваних результатів виторгу упродовж досліджуваних років – мають від'ємний показник.

На результативність торгів значно впливає вдалий підбір земельних ділянок із врахуванням таких факторів, як: місцеположення земельної ділянки, її площа та вид угідь.

Якщо земельна ділянка знаходиться посеред масиву, який обробляється, площа якої до 15 га, то в більшості випадків зацікавленість у боротьбі за цей лот мінімальна, то ж підбирається фіктивний учасник для того, щоб аукціон відбувся без наявної конкуренції. В практиці проведення земельних

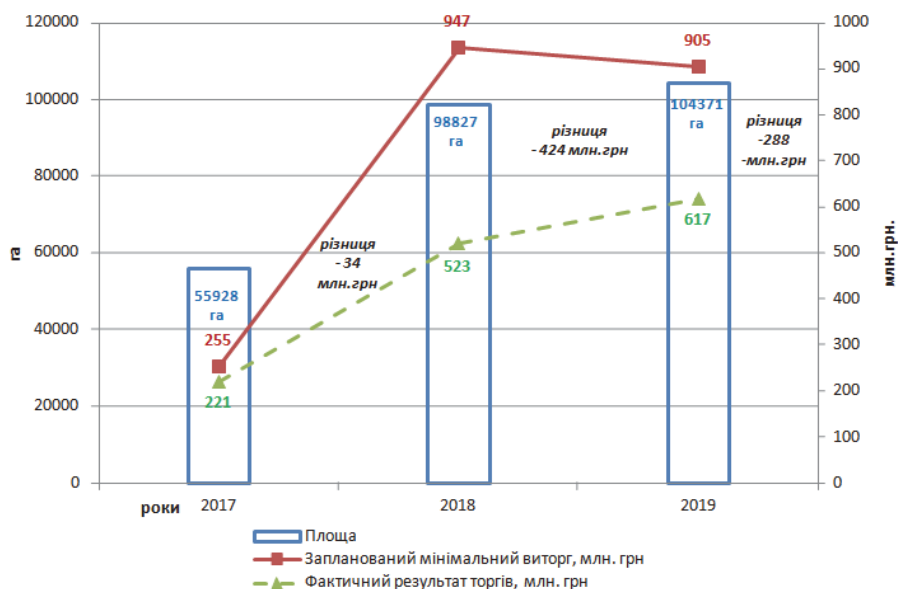


Рис. 1. Виторг за земельні ділянки за 2017-2019 роки

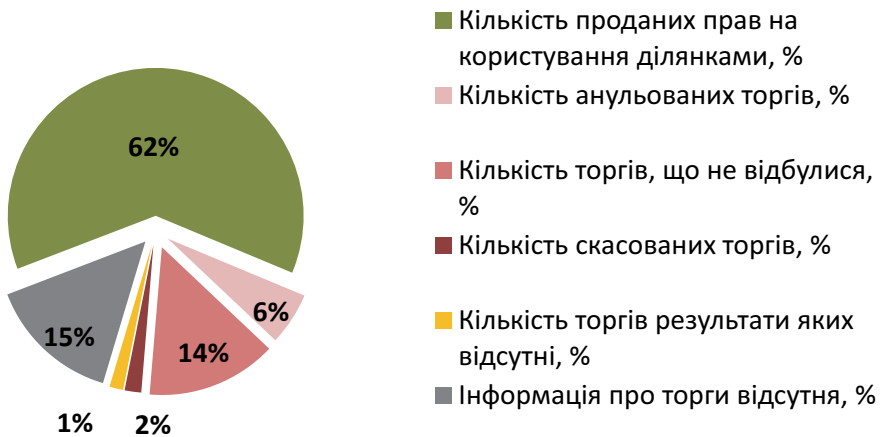


Рис. 2. Результативність торгів за 2017-2019 роки

торгів доволі часто пропонуються для продажу суміжні або розташовані поряд земельні ділянки (від 5 до 15 га) за окремими лотами. Проте доцільніше було б їх консолідувати до розміру в 30 гектарів і такий лот був би значно привабливішим.

Вид угідь також суттєво впливає на попит пропонованої до продажу земельної ділянки. Переважна більшість виставлених на торги лотів це орні землі, проте пропонується також продаж права оренди на земельні ділянки зайняті пасовищами чи сіножатями. Ці угіддя здебільшого використовуються в сільськогосподарському виробництві, проте мають обмежений режим використання (заборонено розорювати та вирощувати сільськогосподарські культури), чим доволі часто суб'єкти господарювання нехтують.

До того ж законодавством дозволяється процедура зміни складу угідь земельної ділянки (наприклад, пасовищ на ріллю), яка матиме низьку нормативну грошову оцінку. Приміром, якщо за користування орними землями землекористувач сплачує 2474 грн орендної плати на гектар,

то за пасовища – лише 454 грн/га, від чого держава недоотримає майже 500% прибутку (за умови розорювання пасовищ) [1].

Оцінюючи результати торгів вважаємо, що пропозиції ринку більші за запити – 2069 лотів-ділянок або 58,6 % від загальної їх кількості у 2017 році залишилися поза увагою, відповідно 4766 лотів-ділянок або 67,8 % у 2018 році та 4815 лотів-ділянок або 58,8% у 2019 році. Середньозважений показник упродовж 2017–2019 рр. склав 11650 лотів-ділянок або 62,1 %. Вражає й те, що впродовж досліджуваного періоду кількість анульованих торгів сягнула позначки 1081 (у більшості випадків через несплату переможцем в установленний термін коштів за придбаний лот) , 2674 – кількість торгів, що не відбулися (через відсутність необхідної кількості учасників), 339 – скасовані торги (недбалість організаторів аукціону, оголошення про аукціон розміщують водночас із результатами тощо) та кількість торгів, результати яких не опубліковані – 283 (порушення вимог закону виконавцями аукціону) (рис. 2).

Зважаючи на результати проведення земельних аукціонів упродовж досліджуваного періоду вважаємо їх невтішними, оскільки не забезпечують належне функціонування земельного ринку для зміцнення української економіки, що пояснюється низкою причин, до яких відносимо:

по-перше, недотримання вимог законодавства стосовно їх організації та проведення (заниження тривалості розіграшу лота ліцитатором до однієї-двох хвилин замість трьох; не підписання протоколу проведених торгів відразу після завершення розіграшу лоту, що є ризиком для інших учасників аукціону; не сприяння організаторами земельних торгів і їх виконавцями значному збільшенню стартової ціни за лот-ділянку тощо);

по-друге, відсутність фінансово-спроможних покупців серед українців;

по-третє, недостатня кількість учасників торгів – два, три (торги відбуваються без наявної конкуренції);

по-четверте, формальність проведення земельних торгів, про що свідчить перегляд відеозаписів;

по-п'яте, проведення торгів виключно на одному електронному майданчику – ДП «СЕТАМ» (без наявної конкуренції);

по-шосте, перехід до електронного формату торгів знижує рівень прозорості торгів, поінформованості потенційних орендарів та жителів сільської місцевості, переважна більшість із яких не зможе регулярно здійснювати моніторинг оголошень через Інтернет тощо.

З огляду на вище зазначене пропонуємо врахувати такі рекомендації:

1) узаконити вимогу стосовно збільшення кількості учасників земельних торгів (приміром, де

відбуваються аукціони за участю чотирьох і більше учасників маємо відповідні результати – в Онуфріївському районі Кіровоградської області стартова плата зросла на 1003 відсотки, а за оренду 1 га земель платитимуть щорічно 5613 грн; у Карлівському районі на Полтавщині відповідно наведені показники сягають 1159 відсотків і 6602 гривні, а в Роменському на Сумщині – 1464 відсотки і 4582 гривні. Маємо відзначити, що це поодинокі факти [8].

- 2) з метою підвищення рівня поінформованості зацікавлених сторін про заплановані земельні аукціони існує потреба узаконити й обов'язковість розміщення оголошень не лише на веб-сайті Держгеокадастру, але й районних рад, державних адміністрацій та інформаційних стендах органів місцевого самоврядування та місцевих засобах масової інформації;
- 3) у разі недотримання вимог законодавства організаторами та виконавцями земельних торгів на законодавчому рівні передбачити штрафні санкції;
- 4) з метою підсилення привабливості лотів-ділянок, що не користуються попитом на торгах, доцільно запровадити тендери як додатковий різновид земельних торгів;
- 5) з метою проведення земельних торгів на конкурентних засадах мають запрацювати кілька електронних майданчиків. Проте, такі електронні майданчики мають працювати за алгоритмом, визначеним главою 21 Земельного кодексу України (продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах) та забезпечувати відкриті конкурентні умови участі всіх бажаючих.

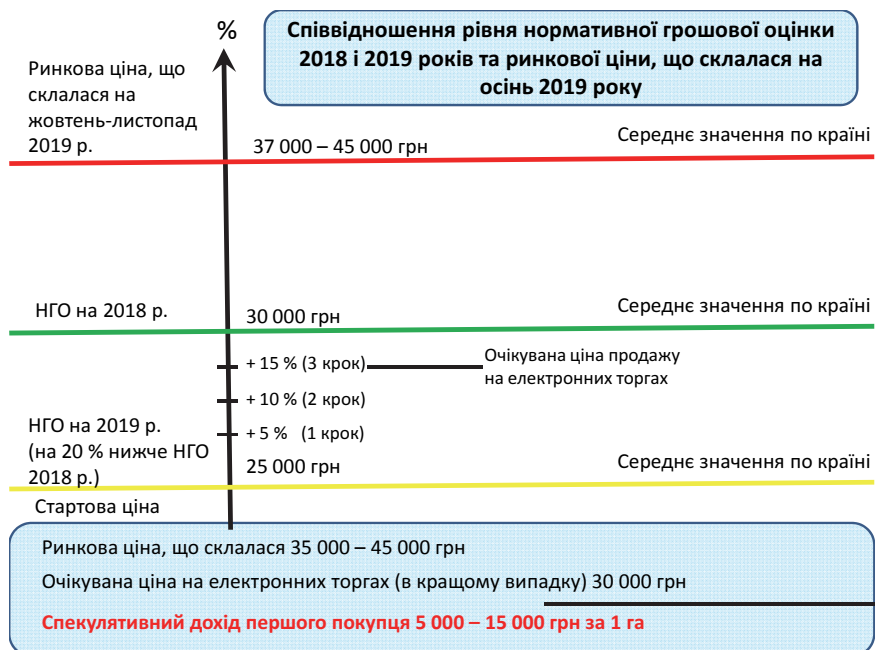


Рис. 3. Співвідношення рівня нормативної грошової оцінки 2018 і 2019 років та ринкової ціни, що склалася на осінь 2019 року

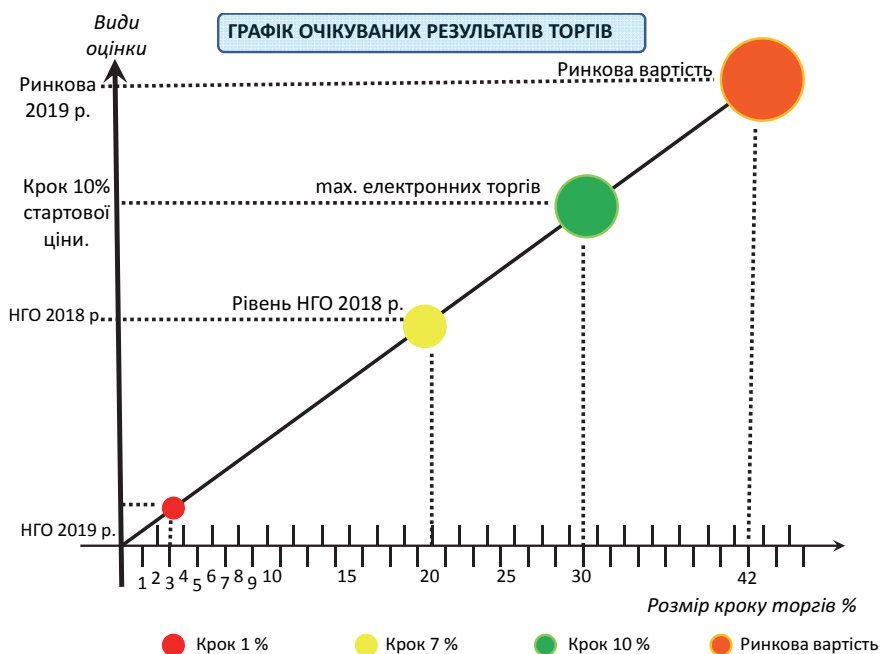


Рис. 4. Очікувані результати торгів

Таблиця 1. Площа земельних ділянок, право оренди яких виставлено на торги. Результати торгів.

Рік	Дата проведення торгів	Площа земельних ділянок, виставлених на торги, га	Виторг за земельні ділянки, грн				Результативність торгів						Ціна права оренди і за результатами торгів, грн
			Запланований мінімальний виторг за земельну ділянку - стартова ціна	Результат торгів - виторг за оренду/про-даж земельних ділянок	Плюс до запланованого - стартова ціна	Кількість ділянок виставлених на торги	Кількість проданих прав на ділянки	(%) до кількості ділянок виставлених на торги	Кількість анульованих торгів	Кількість торгів, що не відбулися	Кількість скасованих торгів	Кількість торгів, які не відбулися	
2017 рік	січень	2227,9414	12656933,83	5352300,85	-7571327,19	136	74	54,4	7	29	-	24	2402,353
	лютий	2146,1110	48225855,60	44255604,64	-3970250,96	151	110	72,8	9	24	-	3	20621,3
	березень	6888,8402	28600154,39	28449219,46	-150934,93	401	244	60,8	47	83	-	24	4129,755
	квітень	5832,5610	23164333,29	19908925,70	-3255407,59	409	227	55,5	34	103	-	14	3413,411
	травень	5308,4709	32584862,59	22807868,96	-9776993,63	416	246	59,1	33	69	-	55	4296,504
	червень	5816,8309	42405405,71	20276107,73	-22129297,98	389	222	57,1	33	104	-	25	3485,765
	липень	4110,0282	30067339,33	22588726,22	-7478613,11	281	172	61,2	29	56	-	21	5496,003
	серпень	13680,8627	73901390,27	20813519,59	-53087870,68	668	359	36	168	-	105	-	1521,36
	грудень	9915,9175	126937814,02	36483381,27	-90454432,75	680	415	61,0	54	124	68	14	3679,274
	Всього за 2017 рік	55927,5638	255159754,94	220935650,27	-34224104,67	3531	2069	58,6	282	760	68	180	3950,389
2018 рік	січень	2364,5126	90660779,36	13015410,56	-77645368,80	218	149	68,3	5	50	1	7	5504,479
	лютий	6020,4245	45905351,43	21388579,69	-24516771,74	357	249	69,7	19	82	2	1	3552,67
	березень	8880,5597	41201126,12	32076542,99	-9124583,13	605	402	66,4	27	153	2	17	3611,996
	квітень	7981,9994	380020804,05	41746523,65	3725719,60	554	421	76,0	21	96	8	7	5230,084
	травень	7478,9282	103604713,99	36648761,34	-66955952,65	577	375	65,0	33	153	6	5	4900,269
	червень	11623,7159	46188806,54	40870217,17	-5318589,37	639	417	65,3	9	151	46	16	3516,106
	липень	7736,4580	62358637,99	33042040,48	-29316597,51	545	375	68,8	40	111	9	9	4270,952
	серпень	9129,5389	62273645,98	41126114,79	21147532,19	602	427	70,9	36	130	8	1	4504,731

	вересень	8580,0464	69668281,03	58676814,02	-10991467,01	679	491	72,3	31	148	2	4	6838,753
	жовтень	7588,5362	60495137,77	41552277,28	-18942860,49	575	375	65,2	20	144	28	6	5475,664
	листопад	8837,1170	38403398,34	75752447,64	37349049,30	697	441	63,3	-	-	-	-	8572,077
	грудень	12605,2046	124150804,30	86728851,69	-37421952,61	983	644	65,5	-	-	-	-	6880,4
	Всього за 2018 рік	98827,0414	947164226,07	522624576,97	-424539649,1	7031	4766	67,8	241	1218	112	73	5288,275
2018 рік	січень	2364,5126	90660779,36	13015410,56	-77645368,80	218	149	68,3	5	50	1	7	5504,479
	лютий	6020,4245	45905351,43	21388579,69	-24516771,74	357	249	69,7	19	82	2	1	3552,67
	березень	8880,5597	41201126,12	32076542,99	-9124583,13	605	402	66,4	27	153	2	17	3611,996
	квітень	7981,9994	380020804,05	41746523,65	3725719,60	554	421	76,0	21	96	8	7	5230,084
	травень	7478,9282	103604713,99	36648761,34	-66955952,65	577	375	65,0	33	153	6	5	4900,269
	червень	11623,7159	46188806,54	40870217,17	-5318589,37	639	417	65,3	9	151	46	16	3516,106
	липень	7736,4580	62358637,99	33042040,48	-29316597,51	545	375	68,8	40	111	9	9	4270,952
	серпень	9129,5389	62273645,98	41126114,79	21147532,19	602	427	70,9	36	130	8	1	4504,731
	вересень	8580,0464	69668281,03	58676814,02	-10991467,01	679	491	72,3	31	148	2	4	6838,753
	жовтень	7588,5362	60495137,77	41552277,28	-18942860,49	575	375	65,2	20	144	28	6	5475,664
	листопад	8837,1170	38403398,34	75752447,64	37349049,30	697	441	63,3	-	-	-	-	8572,077
	грудень	12605,2046	124150804,30	86728851,69	-37421952,61	983	644	65,5	-	-	-	-	6880,4
	Всього за 2018 рік	98827,0414	947164226,07	522624576,97	-424539649,1	7031	4766	67,8	241	1218	112	73	5288,275

Розраховано авторами на основі даних Держгеокадастру та публікацій журналу «Землевпорядний вісник» за 2017-2019 рр.

Обмеження торгів трьома раундами, як це передбачено проектом Закону України № 2195 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо та продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони» не забезпечить досягнення максимальної ціни за результатами аукціону (рис. 3).

- 6) з огляду на суттєве зменшення розміру нормативної грошової оцінки земель, яка набрала чинності з 2019 року, в порівнянні з попередньою, доцільно перейти до визначення стартової ціни земельної ділянки для продажу на аукціонах шляхом експертної грошової оцінки. В іншому випадку переможці торгів зможуть купувати земельні ділянки за ціною приблизно на 20% меншою за ту, що склалась на ринку. Після відкриття ринку земельних ділянок, ця різниця буде невпинно зростати, а самі аукціони, в умовах обмежень щодо повторного продажу земельних ділянок, можуть стимулювати збільшення кількості спекулятивних операцій (рис. 4).

Висновок.

Підсумовуючи викладене вище є підстави вважати, що купівля-продаж земельних ділянок через земельний аукціон – один із способів їх продажу у найкоротші терміни, проте не за максимально вигідною ціною. Сучасні умови, беззаперечно, вимагають урегулювання на законодавчому рівні низки вимог стосовно організації та проведення земельних аукціонів для створення, передусім, умов для їх проведення на конкурент-

них засадах. А враховуючи статистику останніх трьох років узагальнена картина проведення аукціонів має від’ємні результати. Недостатність наповнення бюджетів різних рівнів упродовж досліджуваного періоду вимірюється в 746 млн 989 тис. грн., що не відповідає економічним інтересам держави та свідчить, перш за все, про відсутність фінансово-спроможних покупців серед українців. Тому маємо спростувати тезу певних експертів-економістів про шалене та швидке збільшення ВВП після зняття мораторію на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні.

Список використаних джерел

1. Граб Р. 5 факторів успішного проведення земельних аукціонів // український клуб аграрного бізнесу. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://ucab.ua/ua/pres_sluzhba/blog/roman_grab/5_faktoriv_uspishnogo_provedennya_zemelnikh_auktsioniv
2. Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону» № 5077-VI від 05.07.2012. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5077-17>
3. Земельний кодекс України № 2768-III від 21.02.2020. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
4. Ібатуллін Ш. Нормативна грошова оцінка земель України – 2019. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.facebook.com/shamil.ibatullin.5/posts/641325006312892>
5. Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призна-

- чення державної власності та розпорядження ними» від 7 червня 2017 року за № 413 – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/413-2017-%D0%BF>
6. Правовий режим права власності на землю має визначатися виключно законами України // Землевпорядний вісник. Архів земельних новин I півріччя 2019 року/ – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zemvisnuk.com.ua/page/arkh-v-zemelnikh-novin-p-vr-chchya-2019-roku>.
7. Пропозицій більше, ніж покупців. // Землевпорядний вісник, № 8, 2019, 1, с. 22 – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zemvisnuk.com.ua/sites/default/files/content/07-19.pdf>
8. Прутенко О. Рекорд 2018-го: у Великих Мостах на Львівщині річна плата за користування соткою землі сягнула майже 359 тисяч гривень // Землевпорядний вісник, № 1, 2019, с. 20-25.
9. Стратегія удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними – 2017 – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/413-2017-%D0%BF#n12>
3. Land Code of Ukraine (2001). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
4. Ibatullin Sh. (2019). Normatyvna hroshova otsinka zemel Ukrainy [Normative monetary assessment of the lands of Ukraine]. Available at: <https://www.facebook.com/shamil.ibatullin.5/posts/641325006312892>
5. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine “Some Issues of Improving Management in the Use and Protection of State-Owned Agricultural Lands and Management of them” (2017). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/413-2017-%D0%BF>
6. Pravovyi rezhym prava vlasnosti no zemliu maie vyznachatysia vykliuchno zakonamy Ukrainy [The legal regime of land ownership should be determined solely by the laws of Ukraine] (2019). Zemlevporiadnyi visnyk. Available at: <http://zemvisnuk.com.ua/page/arkh-v-zemelnikh-novin-p-vr-chchya-2019-roku>.
7. Propozytsii bilshе nizh pokupstiv [There are more offers than buyers] (2019). Zemlevporiadnyi visnyk, 8. Available at: <http://zemvisnuk.com.ua/sites/default/files/content/07-19.pdf>
8. Prutenko O. (2019). Rekord 2018-ho: u Velykykh Mostakh na Lvivshchyni richna plata za korystuvannya sotkoïu zemli siahnula maizhe 359 tysiyach hryven [2018 record: in Velyki Mosty in Lvivska Oblast, the annual fee for the use of 0.01 ha of land has reached almost 359 thousand hryvnias]. Zemlevporiadnyi visnyk, 1, 20-25.
9. Stratehiia udoskonalennia mekhanizmu upravlinnia v sferi vykorystannia ta okhorony zemel silskohospodarskoho pryznachennia derzhavnoï vlasnosti ta rozporiadzhenni nymy [Strategy for improving the management mechanism in the area of use and protection of agricultural land of state ownership] (2017). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/413-2017-%D0%BF#n12>
-

References

1. Hrab R. (2017). 5 faktoriv uspishnoho provedennia zemelnikh auktsioniv [5 factors for successful land auctions]. Ukrainian agrarian business club. Available at: http://ucab.ua/ua/pres_sluzhba/blog/roman_grab/5_faktoriv_uspishnogo_provedennia_zemelnikh_auktsioniv
2. Law of Ukraine "On Amendments to the Land Code of Ukraine on the Procedure of Land Auctions in the Form of Auction" (2012). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5077-17>

Dorosh O., Dorosh I., Tarnopolskyi Ye.
ANALYSIS OF THE BIDDING IN
UKRAINE: PROBLEMS AND PROPOSALS
FOR IMPROVEMENT

[https://doi.org/](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.06)

10.31548/zemleustriy2020.01.06

Abstract. The state of legislative support as a basis for holding land auctions in Ukraine is analysed and the requirements for organizing and holding land auctions for creating, above all, conditions for their conducting on a competitive basis and in accordance with the economic interests of the state are found. In order to remedy the current situation, we collected, systematized and analysed statistical data on the conduct of land auctions during 2017-2019, the level of revenue for the right to lease or sell land, the effectiveness of the auction. It has been found that the purchase and sale of the right to lease land and land themselves through a land auction is a of selling them in the shortest possible time, but not at the best possible price. The not received funds for the right to lease or sell land during the period under review amounts to UAH 746 million 989 thousand, which is primarily indicative of the absence of financially viable buyers among Ukrainians. Against this background, problems with land bidding were identified, and proposals were made to address them.

Keywords: land auctions, electronic land auctions, land revenue, bidding performance.

Дорош О.С., Дорош И.М.,
Тарнопольский Е.А.
АНАЛИЗ ПРОВЕДЕННЫХ ТОРГОВ В
УКРАИНЕ: ПРОБЛЕМЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ
ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ

[https://doi.org/](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.06)

10.31548/zemleustriy2020.01.06

Аннотация. Проанализировано состояние законодательного обеспечения как базиса проведения земельных аукционов в Украине и выявлено несоответствие требований по организации и проведению земельных аукционов для создания, прежде всего, условий для их проведения на конкурсной основе и соответствие экономическим интересам государства. Для налаживания сложившейся ситуации, собрано, систематизировано и проанализированы статистические данные проведения земельных торгов в течение 2017-2019 годов, оценен уровень выручки за право аренды / продажи земельных участков, результативность торгов. Установлено, что купля-продажа права аренды земельных участков и самих земельных участков через земельный аукцион - один из способов их продажи в кратчайшие сроки, однако не по максимально выгодной цене, потому что по оценке их результатов характеризуются отрицательными показателями. Недовиторг за право аренды / продажи земельных участков в течение исследуемого периода составляет 746 млн 989 тыс. грн., что свидетельствует прежде всего об отсутствии финансово состоятельных покупателей среди украинском. Учитывая это, выявлены проблемы в проведении земельных торгов, даны предложения по их устранению.

Ключевые слова: земельные аукционы, электронные земельные торги, выручка за земельные участки, результативность торгов.