

УДК 349.41

Патлаха А.Д. студент гр. 193м-23з-1 ФАБЗУ**Науковий керівник: Янкін О.Є.,** к.т.н., доцент кафедри геодезії*(Національний технічний університет "Дніпровська політехніка", м. Дніпро, Україна)*

ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЦЕДУРИ ПЕРЕДАЧІ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ШЛЯХОМ ПРОВЕДЕННЯ ЕЛЕКТРОННИХ ТОРГІВ

Процедура проведення електронних земельних торгів для продажу прав на земельні ділянки є сучасною і підвищує прозорість функціонування ринку землі.

Згідно зі статтею 124 Земельного кодексу України [1] передача в оренду земельних ділянок державної та комунальної власності здійснюється за результатами земельних торгів. У статті 135 [1] визначено, що земельні торги проводяться у формі електронного аукціону у режимі реального часу в інтернеті. Адміністратор електронної торгової мережі визначається Кабінетом Міністрів України, і на сьогодні ним є державне підприємство «Prozorro.Продажі», що належить до сфери управління Міністерства економіки України.

Основні моменти щодо організації та реалізації земельних торгів висвітлені у положеннях: Земельного кодексу України [1], Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони» [2], «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису)» [3], «Порядок реалізації пілотного проекту з проведення електронних земельних торгів» [4].

Також Асоціацією міст України у 2023 році розроблені «Методичні рекомендації у сфері земельних ресурсів та комунальної власності щодо проведення аукціонів з продажу та передачі в користування земельних ділянок комунальної власності через електронну торгову систему в умовах воєнного стану» [5], які висвітлюють послідовність етапів при формуванні лотів з продажу прав на земельні ділянки та проведення земельних торгів на сайті <https://prozorro.sale/>. Але ця методика не є нормативно-правовим актом, тому що не була затверджена жодним відомством, проте її зміст відповідає діючим законодавчим нормам і полегшує організатору та учасникам торгів зрозуміти цю процедуру.

У вищевказаних документах наводяться етапи проведення електронних земельних торгів, а формування земельної ділянки як лоту для їх проведення відходить на другий план. Проте розроблення документації із землеустрою є важливим етапом, на базі якого формується земельна ділянка (визначаються її межі, цільове призначення, обмеження, угіддя) та реєструється у Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі речових прав. Згідно існуючої процедури землепорядна документація не є обов'язковим документом, який повинен бути доданий у пакет документів лоту. Але саме ця документація містить повну інформацію про об'єкт землеустрою.

Для покращення існуючої процедури проведення земельних торгів з продажу права оренди земельної ділянки не вистачає розроблених та затверджених методичних рекомендацій, в яких послідовно б розглядалися усі етапи, починаючи від надання дозволу на розроблення документації із землеустрою до укладання договору оренди або купівлі-продажу земельної ділянки.

При формуванні лоту в електронній системі потрібно запровадити чіткий перелік документів з обов'язковою наявністю землепорядної документації, яка зараз вважається додатковим матеріалом. Також вважається необхідним здійснення перевірки незалежним державним інспектором, який проаналізує не тільки кількість документів згідно з затвердженими переліком, а і зміст поданих матеріалів. Це

дозволить запобігти порушенням з боку організатора електронних торгів та захистить майбутнього землекористувача від помилок, які можуть бути допущені під час формування земельної ділянки та лоту взагалі.

Окрім цього, процедуру проведення електронних земельних торгів рекомендується проводити з урахуванням особливостей воєнного стану та різних негативних факторів.

Електронні земельні торги проводяться у режимі он-лайн, не передбачено урахування повітряної тривоги та інших поважних причин. Державна служба України з надзвичайних ситуацій наголошує про необхідність прослідувати до найближчого укриття, яке не завжди оснащено інтернетом і таким чином, учасники не можуть приєднатися до аукціону. Також актуальна проблема аварійного відключення електроенергії на території України, яка також не дає змоги прийняти участь у електронному земельному аукціоні. Не передбачається перенесення дати та часу його проведення. Ці торги вважаються такими, що не відбулися. Для проведення повторних торгів необхідно не менше одного місяця. Це негативно впливає на роботу ринку землі. Тому пропонується внести відповідні правки у статті 137 та 138 [1].

Запровадження методичних рекомендації та пропозицій щодо проведення електронних торгів забезпечить усуненню недоліків та удосконаленню всієї процедури.

Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 №2768-III. Дата оновлення: 21.09.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 31.10.2024)

2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони: Закон України від 18.05.2021 № 1444-IX. Дата оновлення: 06.07.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1444-20#Text> (дата звернення: 31.10.2024)

3. Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису): затв. постановою Кабінету Міністрів України від 22.09.2021 № 1013. Дата оновлення: 05.03.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1013-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 01.11.2024)

4. Порядок реалізації пілотного проекту з проведення електронних земельних торгів: затв. постановою Кабінету Міністрів України від 21.06.2017 № 688. Дата оновлення: 25.06.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/688-2017-%D0%BF#Text> (дата звернення: 01.11.2024)

5. Асоціації міст України. Методичні рекомендації у сфері земельних ресурсів та комунальної власності. Проведення аукціонів з продажу та передачі в користування земельних ділянок комунальної власності через електронну торгову систему в умовах воєнного стану. 2023. – 40 с.