

Контрольований ривок

Законодавчі зміни, пов'язані з переведенням земельних торгів в електронну форму, суттєво підвищують ефективність, прозорість і належний контроль над реалізацією землі

Олексій СТЕПАНЕНКО, Ярослав ДЕМЧЕНКО • Спеціально для «Юридичної практики»

Особливої актуальності сьогодні набула тема земельної реформи. Питання щодо неї неодноразово піднімалось законодавцем у попередні роки, однак лише нині відбулися реальні зрушення в цьому напрямі. Як відомо, 31 березня 2020 року було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», відповідно до якого з 1 липня 2021 року в Україні відкривається ринок землі. У зв'язку з цим виникла нагальна потреба якнайшвидшого впровадження ефективного правового механізму відчуження земельних ділянок або прав на них, адже наявна модель проведення торгів була недосконалою та відверто застарілою.

Електронні торги

18 травня 2021 року Верховна Рада України прийняла Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони» № 1444-IX (Закон № 1444-IX). Цей закон є реальною спробою законодавця імплементувати дієвий, прозорий та ефективний механізм відчуження земельних ділянок і прав на них. А отже, важливо розуміти, що несе із собою нова процедура проведення земельних торгів в Україні.

Так, донедавна порядок проведення земельних торгів в Україні було регламентовано нормами глави 21 Земельного кодексу (ЗК) України. ➔ с. 17



Відкриття ринку землі викликало нагальну потребу якнайшвидшого впровадження ефективного правового механізму відчуження земельних ділянок

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

Контрольований ривок

Законодавчі зміни, пов'язані з переведенням земельних торгів в електронну форму, суттєво підвищать ефективність, прозорість і належний контроль над реалізацією землі



Олексій
СТЕПАНЕНКО



Ярослав
ДЕМЧЕНКО

← с. 11 Слід зауважити, що процедура проведення земельних торгів до прийняття Закону № 1444-IX була досить примітивною, що породжувало низку зловживань із боку недобросовісних учасників відповідних правовідносин, а в окремих випадках було підґрунтями для виникнення корупційного складника.

По-перше, процедура підготовки та проведення земельних торгів передбачала обов'язкову фізичну присутність учасника (або його представника) як на стадії подання документів для участі, так і на стадії проведення торгів. Зазначена умова суттєво ускладнювала участь в земельних торгах людей з інших регіонів, що набуло особливої актуальності в умовах карантину, коли було запроваджено обмеження щодо пересування громадян між областями.

По-друге, на етапі подання документів для участі в торгах недобросовісні виконавці (та навіть організатори) торгів вимагали документи, які не передбачено ЗК України. Водночас у разі ненадання таких документів особу просто не реєстрували для участі в торгах без надання офіційної відмови в такій реєстрації. Існувала поширена практика, коли виконавці торгів протиправно вимагали від учасника укласти з ними не передбачений ЗК України договір, яким, зокрема, на учасника поклалися додаткові санкції та платежі, не встановлені чинним законодавством. У таких випадках учасники були вимушені укладати ці договори, адже в іншому випадку їх просто не допускали до участі в земельних торгах.

По-третє, непоодинокую була практика покладення на переможців земельних торгів низки обов'язів щодо підготовки лоту до аукціону, що вже після проведення аукціону призводило до збільшення суми, яку повинен сплатити переможець.

Процедурні моменти

Однак законодавець прийняв Закон № 1444-IX стосовно переведення земельних торгів в електронну форму, що відповідає вимогам сьогодення.

Цим законом визначається новий порядок проведення земельних торгів через електронну торгову систему, що передбачає автоматизацію низки процесів (як-то здійснення ставок учасниками, подання заявок на участь тощо), публікацію всіх документів стосовно торгів і земельних ділянок в електронній торговій системі, що мінімізує можливий корупційний складник у процедурі торгів, пришвидшує процес їх проведення.

Як відбуватимуться земельні торги за новою процедурою? Їх проводитимуть у формі електронного аукціону в режимі реального часу в інтернеті, за

результатами проведення укладатиметься договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з переможцем земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за ділянку, що продається, або найвищий розмір орендної плати, що було зафіксовано під час проведення земельних торгів. Така зміна нівелює необхідність фізичної присутності учасника під час подання документів та безпосереднього проведення торгів, це дає змогу потенційним інвесторам із будь-якого регіону країни брати участь у торгах та дотримуватися заходів безпеки через загрозу поширення в Україні коронавірусної інфекції, що призведе до посилення конкуренції між учасниками та більшого надходження коштів до відповідних бюджетів.

Як ознайомитися з документами відносно лота? В електронній торговій системі організатор торгів публікуватиме оголошення про проведення торгів, до якого додаватиме всю документацію та матеріали стосовно лота.

Зміни спрямовано на зменшення вірогідності змови між учасниками.

та комунальної власності, права оренди, емфітевзису щодо якої виставляються на земельні торги, а саме не більш ніж 20 гектарів «в одні руки». Ця новела запроваджує обмеження на відчуження права користування земельною ділянкою і теоретично сприятиме провадженню малими господарствами їх сільськогосподарської діяльності.

Нововведенням також є те, що земельні торги проводитимуться за процедурою визначення переможця, під час якої учасники матимуть можливість поетапно збільшувати свої цінові пропозиції протягом трьох раундів. Учасник протягом одного раунду зможе один раз підвищити цінову пропозицію щонайменше на розмір мінімального кроку торгів.

Ці зміни суттєво пришвидшать процес проведення земельних торгів, адже стара процедура могла тривати годинами, коли ліцитатор зачитував ціну лота згідно з кроком аукціону. Нова ж процедура передбачатиме всього три раунди, під час яких кожен із учасників зможе підняти ціну лише один раз.



Публікація всіх документів щодо торгів та земельних ділянок в електронній торговій системі мінімізуватиме можливий корупційний складник у процедурі земельних торгів

Відомості про них не підлягатимуть розголошенню до завершення торгів, а це зменшує наявні до останнього часу ризики змови між учасниками торгів (як правило, в межах малого населеного пункту учасники були добре знайомі один з одним і проведення аукціону перетворювалося на узгоджену «гру», спрямовану на перемогу конкретного учасника).

Змін також зазнали і розміри гарантійного та реєстраційного внесків. Так, реєстраційний внесок встановлюється в розмірі 0,1 мінімальної заробітної плати, а гарантійний внесок становить 30 % стартової ціни продажу лота або 30 % стартового розміру річної орендної плати, але не може бути більшим за 2500 прожиткових мінімумів, що встановлено для працездатних осіб.

Чи є обмеження стосовно передавання прав на ділянку державної або комунальної власності? Варто зазначити, що законодавцем було встановлено обмеження площі земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної

за користування земельною ділянкою та сплати витрат на підготовку лота до продажу (раніше — з моменту укладення відповідного договору).

Така норма впроваджує ефективну модель переходу права на земельну ділянку, адже критерієм належного проведення торгів є надходження до відповідних бюджетів коштів за результатами проведення аукціону.

Які торги вважатимуться такими, що не відбулися? За новою процедурою земельні торги може бути (1) скасовано, (2) визнано такими, що не відбулися, а також (3) їх результати може бути визнано судом недійсними. Підстави для застосування зазначених категорій порівняно з попередньою редакцією Земельного кодексу України фактично залишилися незмінними.

Зазначимо, що законодавець прибрав наявну раніше систему «анулювання» земельних торгів. Фактично за новими нормами концепція визнання торгів такими, що не відбулися, охоплює категорію «анулювання» за старим приписом закону і прибирає штучний та беззмістовний розподіл підстав, за якими торги не досягли законодавчо встановленої мети їх проведення.

Важливим нововведенням є те, що будь-яка особа анонімно зможе спостерігати за перебігом електронних аукціонів щодо відчуження земельних ділянок і прав на них. Ця обставина сприятиме можливості громадськості здійснювати контроль за законністю проведення земельних торгів, а також реалізації принципу прозорості в процедурах, які донедавна були відверто корупційними.

Правильний механізм

Отже, підсумовуючи сказане, слід зазначити, що стара процедура проведення земельних торгів не відповідає вимогам сьогодення та містила низку корупціогенних факторів, які жодним чином не сприяли провадженню потенційними інвесторами законної сільськогосподарської діяльності. Законодавчі зміни, пов'язані з переведенням вказаної процедури в електронну форму, суттєво підвищать ефективність, прозорість і дадуть змогу забезпечити належний контроль за реалізацією землі.

Про необхідність проведення земельних торгів в електронній формі свідчить ефективно вибудована система електронних торгів в інших галузях, як-то проведення аукціонів щодо закупівлі робіт, товарів і послуг згідно із Законом України «Про публічні закупівлі». Вважаємо, що Законом № 1444-IX запроваджується новий, принципово правильний та дієвий механізм проведення земельних торгів в Україні, адже ним встановлено низку запобіжників і чітко сформульованих вимог до проведення відповідної процедури, мінімізовано можливість корупційних взаємовідносин між суб'єктами торгів, що, своєю чергою, великою мірою сприятиме законності реалізації одного з основних багатств України — землі.

СТЕПАНЕНКО Олексій — радник EQUITY, м. Київ,
ДЕМЧЕНКО Ярослав — молодший юрист EQUITY, м. Київ

РЕКЛАМА

ПЕРЕДПЛАТА НА ЕЛЕКТРОННУ ВЕРСІЮ
ГАЗЕТИ «ЮРИДИЧНА ПРАКТИКА»

www.pravo.ua

Адміністратор сайту: web@pravo.ua

Передплата/Відділ продажу: zakaz@pravo.ua

ЮРИДИЧНА
ПРАКТИКА

ГОЛОВА УКРАЇНСЬКОЇ ПРАКТИКИ

