



УДК 338.2

**ЗАГАЛЬНІ ПРАВИЛА ПРОВЕДЕННЯ АУКЦІОНУ НА ПРАВО ОРЕНДИ
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

*Т.І. Похилько, А.С.Дубок, відділення з підготовки молодших спеціалістів, спеціальність
«Бухгалтерський облік», 3 курс*

*Науковий керівник - Ю.О. Бобир, асистент кафедри менеджменту ВП Національного
університету біоресурсів і природокористування України «Ніжинський агротехнічний
інститут»*

*Анотація: досліджено врегулювання питання процедури проведення земельного
аукціону та впровадження відкритих економічних методів регулювання земельних відносин.*

Ключові слова: аукціон, земельна ділянка, оренда, лот

Земельний аукціон — врегульований нормами чинного Земельного кодексу та іншими законодавчими актами, а також локальними нормативно-правовими актами конкурентний продаж земельних ділянок, відповідно до якого право власності на земельну ділянку набуває той учасник земельних торгів, який запропонує найбільшу ціну за земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

Вперше в Україні земельні аукціони з продажу права довгострокової оренди були започатковані у 1994— 1995 роках у таких містах, як Харків, Львів, Одеса, Чернігів. Перший міжнародний земельний конкурс (тендер) було організовано в Одесі. Земельні аукціони відіграють важливу роль у реформуванні земельних відносин у процесі переходу від адміністративно-командної до ринкової економіки. Крім того, земельні аукціони піднімають завісу секретності, що оточує порядок надання чи відчуження земельних ділянок в адміністративному порядку, а також створюють можливості для дослідження та встановлення ринкової вартості земельних ділянок, і таким чином забезпечують надання інформації, необхідної покупцям і продавцям землі, а також місцевій владі для оцінки землі. Земельні торги є дієвим способом формування первинного і вторинного ринків землі в Україні.

Метою проведення земельного аукціону є впровадження відкритих економічних методів регулювання земельних відносин. Земельні ділянки, призначені для продажу на земельних аукціонах, не повинні мати будь-яких правових обмежень і бути вільними від прав третіх осіб на цю земельну ділянку.

Організація підготовки до аукціону з продажу чи продажу права оренди земельної ділянки складається з наступних етапів:

- визначення земельних ділянок, їх цільового призначення та затвердження Організатором переліку земельних ділянок, право власності чи право оренди яких планується передати шляхом проведення аукціону;
- розробка, погодження відповідної землепорядної документації, встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості), затвердження проектів відведення земельних ділянок або інших проектів землеустрою;
- проведення експертної (нормативної) грошової оцінки земельної ділянки та визначення стартової ціни права оренди земельної ділянки;
- визначення та затвердження умов (критеріїв) передачі права оренди земельної ділянки шляхом проведення аукціону;
- визначення Виконавця, укладання з ним договору;
- передачі відповідних матеріалів Виконавцю;
- формування інформаційної картки на лот із зазначених у цьому пункті документів і матеріалів, встановлення кроку аукціону;
- публікація інформації про проведення аукціону з продажу права оренди земельної ділянки в місцевій пресі, встановлення інформаційних щитів на земельній ділянці;
- приймання та реєстрація заяв на участь в аукціоні;
- реєстрація заявників для участі в аукціоні;
- складання проекту договору оренди земельної ділянки.



Для участі в аукціоні заявник чи уповноважена ним особа заповнює та надає Виконавцю заяву встановленої Виконавцем форми українською мовою без будь-яких виправлень. Заявник або уповноважена особа разом із заявою пред'являє паспорт або документ, що його замінює. Всі дії, пов'язані із заповненням заяви на участь в аукціоні, виконуються безпосередньо заявником або його уповноваженою особою. Учасники аукціону вправі придбати на аукціоні лише ті лоти, за які сплачено реєстраційний, гарантійний внески, вартість інформаційного пакета Учасника аукціону та на які подані заяви про участь в аукціоні. Прийом заяв для участі в аукціоні завершується за три робочих дні до дня проведення аукціону не включаючи день проведення аукціону. Особа, яка подала у встановленому порядку заяву на участь в аукціоні, не має право відкликати свою заяву. Квиток учасника аукціону є підставою для реєстрації учасника для участі в аукціоні. Аукціон проводиться за наявності не менше двох учасників аукціону на кожний лот. За наявності лише одного учасника аукціону або відсутності заявників аукціон визнається такими, що не відбувся. Кожен заявник зобов'язаний пред'явити квиток учасника аукціону, на якому робиться відмітка про реєстрацію із зазначенням часу та дати проведення реєстрації, документ, що посвідчує особу заявника чи уповноваженої особи, документ, що посвідчує повноваження уповноваженої особи.

Аукціон починається з оголошення ліцитатором правил його проведення, штрафних санкцій, що застосовуються до присутніх на аукціоні у разі порушення правил проведення, оголошення кроку аукціону. По кожному винесеному на аукціон лоту ліцитатор оголошує назву, коротку характеристику та стартову ціну лота.

Кожен з учасників аукціону має право сповіщати про свою готовність отримати лот двома рівноцінними способами:

- (прийняття пропозиції без голосу) - після оголошення ліцитатором ціни лота, шляхом підняття таблички з аукціонним номером, що засвідчує прийняття пропозиції, запропонованої ліцитатором;

- (пропозиція з голосу) - без очікування оголошення ліцитатором пропозиції шляхом підняття таблички з аукціонним номером і одночасно оголосити свою пропозицію. Оголошена Учасником пропозиція повинна бути більшою, ніж пропозиція запропонована ліцитатором раніше мінімум на один крок аукціону та обов'язково кратною кроку аукціону.

Торги по лоту закінчуються, коли після триразового оголошення ліцитатором чергової пропозиції розміру лота, якщо ніхто з учасників протягом 3 трьох хвилин не запропонує вищу ціну, ліцитатор проголошує номер учасника, який запропонував ціну, розмір запропонованої ціни, і, одночасно з ударом молотка (гонга), слова: «Продано». Переможцем аукціону по даному лоту визнається учасник аукціону, номер якого ліцитатор назвав останнім і який запропонував найвищу ціну за лот. Після закінчення торгів по лоту ліцитатор оголошує про проведення аукціону по даному лоту, називає адресу земельної ділянки, розмір ціни за лот, номер учасника - переможця торгів і викликає переможця аукціону для підписання протоколу, який ведеться під час аукціону. Учасники аукціону після проведення торгів повертають Виконавцеві квиток учасника аукціону, аукціонний номер. Всі питання, зауваження щодо порядку проведення аукціону ліцитатор розглядає безпосередньо в процесі проведення земельних торгів.

Земельні торги можуть бути визнані такими, що не відбулися, у разі:

- відсутності Учасників аукціону або наявності лише одного зареєстрованого Учасника аукціону;

- якщо жоден із Учасників аукціону не запропонував ціну, рівну або вищу за стартову ціну лота мінімум на один крок;

- непідписання переможцем аукціону протоколу аукціону та відсутності згоди учасника аукціону, який запропонував попередній розмір ціни лота у відповідності до цього Порядку;

- несплати переможцем аукціону в установлений термін плати за право оренди земельної ділянки;

- неукладення в установлений Порядком строк договір оренди земельної ділянки;



Рішення про визнання земельного аукціону таким, що не відбувся, приймає Організатор на підставі подання Виконавця. Під час проведення аукціону ведеться протокол аукціону. Протокол складається в трьох примірниках та підписується ліцитатором, переможцем аукціону, представником Організатора та уповноваженим представником Виконавця, скріплюється печатками Організатора, Виконавця, переможця аукціону (за наявності). Виконавець, не пізніше наступного робочого дня після проведення аукціону, передає перший примірник протоколу аукціону – Переможцю, другий – Організатору, з відповідною відміткою у своєму (третьому) екземплярі протоколу який зберігається протягом 3 трьох років. Після отримання від переможця аукціону коштів за придбаний лот, Виконавець укладає з Переможцем договір купівлі-продажу чи договір оренди земельної ділянки. Договір купівлі-продажу чи договір оренди земельної ділянки підлягає обов'язковій державній реєстрації. У випадку необхідності отримання у відповідності до чинного законодавства дозволу для укладення договору оренди земельної ділянки з переможцем аукціону, укладення відповідного договору проводиться не пізніше десяти робочих днів після отримання такого дозволу. Підписаний протокол аукціону є підставою для внесення коштів на рахунок Організатора. Кошти повинні бути внесені протягом п'яти днів з дня завершення аукціону. У випадку невнесення коштів результати аукціону по конкретному лоту анулюються, протокол визнається таким, що втратив чинність, а гарантійний внесок не повертається особі, яка стала переможцем торгів. При цьому Організатор та Виконавець складають відповідний протокол.

Переможцю аукціону гарантійний внесок повертається протягом десяти банківських днів після внесення всіх обумовлених платежів, та отриманої Виконавцем винагороди. Право власності чи користування земельною ділянкою виникає у покупця (орендаря) після укладення договору та його державної реєстрації. Всі спори щодо проведення аукціону, оформлення його результатів, проведення розрахунків вирішуються сторонами шляхом переговорів, а у випадку недосягнення згоди – в судовому порядку. Контроль за виконанням умов договору здійснює Організатор.

Список літератури

1. Особливості укладення договорів на аукціоні: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 [Електронний ресурс] / М.С. Алябишев; НДІ приват. права і підприємництва Акад. прав. наук України. — К., 2009. — 17 с.
2. Земельного кодексу України Стаття 6
3. Земельне право України: Підручник / М.В. Шульга (кер. авт. кол.), Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.П.Гетьман та ін.: За ред. М.В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С.83;
4. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л.О. Бондар, А.П.Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В.В. Медведчука. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С.208; Носік В.В.

***Аннотація:** досліджено питання врегулювання процедури проведення земельного аукціону та впровадження відкритих економічних методів регулювання земельних відносин*

***Ключеві слова:** аукціон, земельний ділянка, оренда, лот*

***Annotation:** investigational settlement question procedure realization landed auction and introduction open economic method adjusting land relation.*

***Keywords:** auction, land area, lease, lead*