

06.04.2011 – 12.04.2011, № 14

ПРАВОВЫЕ РЕАЛИИ

Правове регулювання проведення земельних торгів

Для сталого розвитку, покращення інвестиційного мікроклімату державі необхідне чітке функціонування обігу землі. Земля відповідно до [статті 14 Конституції](#) є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Згідно зі [ст. 78 Земельного кодексу України](#) право власності на землю набувається та реалізується на підставі [Конституції](#), [ЗК](#), а також інших законів, що видаються відповідно до них.

Одним із шляхів набуття права власності на землю є земельні торги. Основними законодавчими актами, що регулюють проведення земельних торгів, є: [Конституція](#), [ЗК](#), [ЦК](#), [Закон «Про місцеве самоврядування»](#), [Закон «Про оренду землі»](#), постанови Кабінету Міністрів, а також місцеві норми.

Відповідно до [статті 127 ЗК](#) органи державної влади та органи місцевого самоврядування, відповідно до їх повноважень, здійснюють продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) громадянам, юридичним особам та іноземним державам на підставах та в порядку, встановлених [ЗК](#). Продаж земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах здійснюється у формі аукціону.

Відповідно до [ст. 134 ЗК](#) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них, у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах).

Продаж земельних ділянок через торги має переваги: покращення взаємовідносин з покупцями, рівність учасників торгів, законність придбання землі, підготовленість земельних ділянок до продажу. Крім того, торги дають змогу збільшувати надходження до місцевого бюджету. Також обов'язковий продаж на конкурентних засадах земельних ділянок із земель державної і комунальної власності означає, що такі земельні ділянки не можуть бути відчужені шляхом договірного продажу чи придбані у власність на основі договору оренди з правом викупу, чи передані безоплатно у власність громадянам чи юридичним особам. Не підлягають продажу на земельних торгах земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у випадках, передбачених [ч. 2 ст. 134 ЗК](#).

Учасниками земельних торгів можуть бути юридичні особи і громадяни, які сплатили реєстраційний і

гарантійний внески і можуть бути покупцями відповідно до законодавства України.

Згідно зі [ст. 135 ЗК](#) земельні торги проводяться у формі аукціону. Крім того, земельні торги можуть проводитися за рішенням суду.

Земельний аукціон – урегульований нормами чинного [ЗК](#) 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.

Чинний [ЗК](#) визначає порядок проведення земельних торгів, який складається з кількох етапів:

Підготовка

Органи державної влади або органи місцевого самоврядування, уповноважені приймати рішення про відчуження земельних ділянок державної чи комунальної власності, у тому числі разом з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, або прав на них, визначають перелік таких земельних ділянок для продажу на земельних торгах окремими лотами. Забороняється вносити до зазначеного переліку призначені під забудову земельні ділянки без урахування у випадках, передбачених законом, результатів громадського обговорення містобудівного обґрунтування розміщення об'єкта. Добір земельних ділянок для формування переліку здійснюється на підставі затвердженої містобудівної документації та документації із землеустрою, регіональних або місцевих правил забудови.

Земельна ділянка, у тому числі та, на якій розташовані об'єкти нерухомого майна державної або комунальної власності, виставляється на земельні торги окремим лотом після дотримання вимог, встановлених [ч. 3 ст. 137 ЗК](#), та [Інструкції про загальні вимоги до оформлення технічного паспорта земельної ділянки, яка виставляється на земельні торги](#).

Оголошення

Оголошення про проведення торгів. Земельні торги проводяться не раніше 30 днів з моменту опублікування у пресі офіційної інформації про виставлення на земельні торги земельних ділянок, а також розміщення на земельних ділянках рекламних щитів з офіційною інформацією про об'єкт продажу.

Організатором земельних торгів є орган державної влади чи орган місцевого самоврядування, чи державний орган приватизації, уповноважений здійснювати відчуження земельної ділянки, призначеної для продажу, або державний виконавець відповідно до рішення суду. Проведення земельних торгів здійснює юридична особа, яка має дозвіл (ліцензію) на проведення земельних торгів, на підставі договору з відповідним органом державної влади чи органом місцевого самоврядування, чи державним органом приватизації.

Торги

Земельні торги проводяться у порядку, встановленому законом. А тут хотілося б зупинитися більш детально. [ЗК](#) був прийнятий 25.10.2001 року. Тобто пройшло вже майже 10 років, а Верховна Рада і досі не прийняла спеціальний закон, який би регулював порядок проведення земельних торгів. Тож можна впевнено сказати, що земельні аукціони відбуваються сьогодні в умовах недостатнього і нечіткого правового регулювання. Обов'язок підготувати закон, який би регулював проведення земельних торгів, був покладений на Кабінет Міністрів України у 6 місячний термін після опублікування [ЗК](#), але, як бачимо, це не було зроблено.

В [ЗК](#) передбачаються підстави визнання земельних торгів такими, що не відбулися. Відповідно до [ст.](#)

138 ЗК земельні торги визнаються такими, що не відбулися, у разі:

- а) відсутності покупців або наявності тільки одного покупця;
- б) якщо жоден з покупців не запропонував ціну, вищу за стартову ціну земельної ділянки;
- в) несплати у встановлений термін переможцем земельних торгів належної суми за придбану земельну ділянку.

19 січня 2011 року на сайті Державного агентства земельних ресурсів України було опубліковано [проект Закону України «Про ринок землі»](#), який розроблено на виконання доручення Президента України та відповідно до [підпункту «в» пункту 4 Прикінцевих положень ЗК](#).

В даному [проекті закону](#) правовому регулюванню проведення земельних торгів присвячено III розділ, де визначаються суб'єкти земельних торгів, основи підготовки ведучих земельних торгів, порядок підготовки до аукціону, сам порядок проведення аукціону, а також правові наслідки, що можуть виникнути після проведення земельних торгів.

ВИСНОВОК:

Порядок проведення аукціонів, який певною мірою відсутній в нашій країні, має встановлюватись законом ВРУ, саме тому був опублікований [проект Закону України «Про ринок землі»](#). Якщо цей проект закону прийме Верховна Рада, то ми зможемо сказати, що Україна отримала хоч і не досконале правове регулювання земельних торгів, але все ж таки певний порядок і єдність в даному питанні. Це дасть змогу забезпечити формування в країні повноцінного, прозорого, ефективного та конкурентного земельного ринку, а також налагодження земельно-правових відносин суб'єктів ринку землі.

**Виктор Дектярев,
руководитель практики земельного права, строительства и
недвижимости,
ЮК «Правовая гильдия «ВикториАл»**





© ООО «ЛИГА ЗАКОН», 2007–2011.

При цитировании или другом использовании материалов, опубликованных в настоящем издании, ссылка на "ЮРИСТ & ЗАКОН" обязательна.

Полное или частичное воспроизведение или тиражирование любым способом материалов настоящего издания допускается только с письменного разрешения Редакции.

© Информационно-аналитический центр «ЛИГА», 1991 - 2011

© ООО «ЛИГА:ЗАКОН», 2007 - 2011

