

Міністерство освіти і науки України
Київський національний університет імені Тараса Шевченка
Географічний факультет
Кафедра геодезії та картографії

На правах рукопису

УДК 332.3

ВПЛИВ ВОЄННИХ ДІЙ НА СТАН РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Рівень вищої освіти – другий (магістр)
Галузь знань 19 – “Архітектура та будівництво”
Спеціальність 193 – “Геодезія та землеустрій”
Освітня програма – “Землеустрій та кадастр”

Випускна кваліфікаційна робота магістра
студента другого курсу
Савчук Олександр Станіславович

Науковий керівник -
Кандидат географічних наук, доцент
кафедри геодезії та картографії
Тітова Світлана Вікторівна

Допущено до захисту:

Протокол засідання кафедри № ____ від “ ____ ” _____ 2024 року

Завідувач кафедри

проф. Даценко Л. М.

Київ – 2024

	2
РЕФЕРАТ	4
ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ПИТАННЯ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ	8
1.1. Формування, становлення ринку землі	8
1.2. Ринок землі, як складова ринку нерухомості	10
1.3 Земельні торги, як інструмент прозорості	11
1.4 Законодавче підґрунтя існування ринку землі	15
Висновки до розділу 1	20
РОЗДІЛ 2. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ	21
2.1 Організаційні засади проведення земельних торгів	23
2.2 Алгоритм проведення земельних торгів	26
2.3 Проведення торгів під час дії воєнного стану	33
Висновки до розділу 2	36
РОЗДІЛ 3. ПРАКТИЧНА РЕАЛІЗАЦІЯ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ НА ПРИКЛАДІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ТОВАРНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА В ПОЛТАВСЬКІЙ ОБЛАСТІ	38
3.1 Характеристика земельних ресурсів	38
3.2 Аналітика проведення земельних торгів у Полтавській області	41

	3
3.3 Практика застосування проведення земельних торгів на прикладі земельної ділянки у с. Зубівка Полтавської області	44
Висновки до розділу 3	47
ВИСНОВКИ	49
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	50
ДОДАТКИ	54

РЕФЕРАТ

Розглянуто питання формування ринку землі та впливу воєнного стану на його функціонування.

На основі аналізу нормативно-правового регулювання ринку землі було зазначено зміни в законопроектах, значною мірою спрямовані на адаптацію проведення торгів у надзвичайних ситуаціях та упередження можливим протиправним діям фізичних та юридичних осіб. Зокрема, встановлення розміру орендної плати, обмеження щодо перезаключення договору під статусом «діючий орендар», а також заборона на компенсацію за поліпшення земельної ділянки можуть бути спрямовані на збереження стабільності цін на оренду та запобігання можливим спекуляціям або недобросовісним діям.

Загалом процес продажу земельної ділянки у воєнний стан можна охарактеризувати наступним чином: подача відповідної заяви продавцем у ДП Прозорро.Продажі, вибір майданчика для проведення майбутніх торгів, підготовчі етапи щодо збору необхідних документів усіх учасників аукціону, безпосереднє проведення аукціону та підписання заключного акту про продажі.

Наведено приклад проведення аукціону щодо оренди земельної ділянки с. Зубівка Полтавської області, тип аукціону – англійський, строк оренди згідно запропонованого договору складає 7 років з моменту підписання договору оренди. За результатом аукціону на який було подано 6 заяв на участь переможцем стало товариство яке запропонувало 295 000,10 грн.

Ключові слова: земельний ринок, землі сільськогосподарського призначення, ДП Прозорро.

ВСТУП

Актуальність дослідження: Конфліктні ситуації, окупація територій, зміни влади та інші події, пов'язані зі збройними конфліктами, можуть значно вплинути на ринок нерухомості та земельних відносин. Дослідження цього питання має важливе значення для визначення тенденцій розвитку ринку земель, з'ясування можливих ризиків та шляхів їхнього управління, а також для розробки стратегій управління земельними ресурсами в умовах конфліктів та їхніх наслідків.

З лютого 2024 р на території України понад 5 млн га земель сільськогосподарського призначення не придатні для використання. Причини такої кількості є те що вони заміновані, забруднені вибухонебезпечними залишками або ж на них тривають бойові дії.

На початок січня 2024 року у державній системі Прозорро. Продажі було оголошено понад 800 онлайн-аукціонів з продажу земельних ділянок для сільськогосподарського використання. Загальна стартова вартість цих ділянок перевищує 204 мільйони гривень. Щоб взяти участь у цих аукціонах, як фізичним, так і юридичним особам потрібно зареєструватися на одному з платформ, авторизованих у системі.

Електронні торги з продажу землі в системі Прозорро. Продажі тривають з жовтня 2021 року. Реалізація земельних ділянок відбуваються в режимі реального часу, через систему державних торгів ДП Prozorro. Потенційний переможець отримує право заключити договір за результатами проведеного аукціону за схемою найвищої цінової пропозиції. За результатами заключається договір: оренди, купівлі-продажу, суперфікції.

Метою кваліфікаційної роботи є дослідження впливу воєнних дій на стан ринку земель в Україні.

Об'єктом дослідження є земельна ділянка, з одного боку - як реєстраційно-облікова одиниця державного земельного кадастру, з іншого боку

- як об'єкт земельних відносин в умовах державного регулювання електронних земельних торгів.

Предметом дослідження є електронні земельні торги на ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Завдяки визначенню мети нами було сформульовано наступні завдання:

- аналіз формування ринку землі;
- розглянути нормативно-правове регулювання сучасного ринку в Україні
- провести аналіз реалізації земельних ділянок через ДП Prozorro;
- розглянути реалізацію продажу оренди земельних ділянок в Полтавській області (на прикладі земельної ділянки у с. Зубівка Полтавської області)

Методи дослідження. Для написання кваліфікаційної роботи було використано ряд наукових і дослідницьких методів та принципів, що дали змогу системно та інституціонально виконати поставлені завдання. *Загальнонауковий принцип* допоміг дослідити закони та підзаконні нормативно-правові акти. Завдяки системному аналізу було відображено сучасний стан функціонування електронних земельних торгів. *Метод узагальнення та систематизації* був корисний під час виконання практичної частини роботи. *Практичну та емпіричну* частину кваліфікаційної роботи складають матеріали та здобутки, що були зібрані безпосередньо під час виробничої практики.

Наукова значимість полягає в тому, що кваліфікаційна робота магістра демонструє алгоритм організації та проведення земельних не лише загально-теоретично, а із демонстрацією конкретних внутрішніх механізмів

електронного аукціону, як зі сторони організатора, так і з боку учасника земельних торгів.

Практична важливість кваліфікаційної роботи закладена в сформованих алгоритмах, висновках та додатках, що дають змогу вирішувати реальні практичні проблеми та задачі, задля ефективного проведення процедури електронних земельних торгів. Результати здобуті під час дослідження, в першу чергу, несуть практичне значення, та надають змогу об'єктивно оцінити та запровадити процес земельних торгів в органах місцевого самоврядування.

Результати дослідження можуть бути залучені до написання наукових статей з дотичної тематики, та для використання в роботі державних службовців.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ПИТАННЯ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

1.1 Формування, становлення ринку землі

Формування розвинутого ринку землі стоїть перед Україною як одна з головних економічних проблем. Країна володіє значним потенціалом у сфері сільського господарства завдяки величезним запасам чорнозему, однак земля, яка є ключовим ресурсом, ще не отримала належного значення на ринку. Процес приватизації землі в Україні виявився складним, тривалим і неоднозначним. Умови для створення ефективного земельного ринку ще не були повністю визначені. Введення мораторію на продажі земель сільськогосподарського призначення є результатом нечіткості в земельних відносинах та недостатньої розвиненості ринкової інфраструктури. З моменту отримання незалежності, країна поступово впроваджує приватизацію земельних ділянок, що створює основу для розвитку ринку землі. Перехід від колективної власності до приватної є важливим етапом у формуванні ринку землі. Цей процес дозволяє громадянам отримувати права власності на земельні ділянки і використовувати їх відповідно до власних потреб і цілей. Ефективне функціонування ринку землі потребує належної інфраструктури, включаючи реєстрацію прав власності, механізми торгівлі та обміну земельними ділянками, а також механізми захисту прав власності.

Згідно із Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-IX від 31 березня 2020 було знято мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. Згідно із вищезазначеним законом починаючи від 1 липня 2021 року було знято мораторій на землі сільськогосподарського призначення. Ці землі складають понад 60% всієї території України [1, 21]. Понад трьох років ринок сільськогосподарських земель переживає абсолютно несподівані зміни. Навіть у цих незвичайних обставинах ринок продовжує забезпечувати доходи власникам земельних ділянок, поповнює бюджети та приваблює інвестиції. Така динаміка може стати

потужним каталізатором для відновлення громад і відновлення країни після періоду війни. У січні 2024 року Держава відкрила можливість набувати у власність землі сільськогосподарського призначення для юридичних осіб, а максимальний обсяг землі у власності однієї особи збільшиться до 10 тис. га. Вплив від відкриття ринку земель для юридичних осіб варіюватиметься в середньому від 3,6 до 9 млрд дол. США або додаткових 1-2,7% ВВП щорічно впродовж наступних 3-х років. Результат залежатиме від тривалості та інтенсивності воєнних дій, наявності фінансової підтримки малих агровиробників, в тому числі у питанні купівлі земельних ділянок. Ринок сільгоспземель демонструє стійкість та достойні результати, однак втрати від війни значні. Потенціал ринку протягом перших двох років був суттєво обмежений, адже право купувати землю для сільськогосподарського виробництва мають лише фізичні особи громадяни України – не більше 100 га с/г земель в одні руки. За цих та інших обмежень, в обігу перебуває 0,95% від загальної площі сільгоспземель на підконтрольних Україні територіях. Для порівняння, у країнах з розвинутою економікою цей показник коливається на рівні 1%. Після 24 лютого 2022 року, через війну в Україні, не відбулось понад 102 тис. угод купівлі-продажу сільськогосподарських земель сукупною площею 282 тис. га та вартістю 11,5 млрд грн (312 млн дол. США), що дорівнює 0,2% ВВП країни. За період з початку 2023 року середня ціна земельних ділянок збільшилася на 10,4%, досягнувши рівня 38,5 тис. гривень за гектар. Це призвело до зростання капіталізації ринку сільськогосподарських земель на 115,1 мільярдів гривень. Таким чином, власники земельних ділянок отримали додатковий капітал у розмірі трьох мільярдів доларів, який може бути використаний для розвитку їхнього виробництва. Проте, для цього необхідно вчасно відкрити ринок для юридичних осіб.

Станом на кінець жовтня 2023 року було укладено 179 950 угод купівлі-продажу земельних ділянок загальною площею понад 395 тисяч гектарів. У цілому, близько 1% сільськогосподарських угідь перебуває в обігу, що відповідає показникам країн із розвиненим ринком землі.

1.2. Ринок землі, як складова ринку нерухомості

Ринок землі є важливою складовою ринку нерухомості, який включає в себе купівлю, продаж, оренду та інші операції земельних ділянок. Він має свої особливості, які відрізняють його від ринку житлової або комерційної нерухомості. Одними із ключових аспектів ринку землі є різноманітність, попит і цінова динаміка, а також інвестиційний аспект. Ринок землі включає в себе широкий спектр земельних ділянок з різними призначеннями, такими як сільськогосподарські, промислові, комерційні, житлові, рекреаційні та інші. Кожен тип ділянки має свої унікальні характеристики та цільове призначення, що впливає на їхню вартість та використання. Ринок землі визначається взаємодією попиту та пропозиції на земельні ділянки. Попит на землю може бути стимульований різними факторами, такими як потреби в будівництві, розвиток інфраструктури, аграрні цілі, комерційна експансія та інші. Пропозиція землі залежить від доступності земельних ділянок для продажу або оренди.

Ринок землі піддається різноманітному законодавчому регулюванню, включаючи закони про власність на землю, процедури продажу та оренди, правила використання земельних ресурсів тощо. Законодавство може визначати умови та обмеження, які впливають на власність, використання та трансфер земельних ділянок. Земельні ділянки можуть бути привабливим об'єктом для інвесторів, які шукають можливості для розвитку, будівництва житла або комерційних об'єктів. Інвестиції в землю можуть приносити прибуток через вартість землі, орендні платежі або розвиток інфраструктури. Земля може бути придатною для будівництва житлових, комерційних чи інфраструктурних об'єктів. Інвестори можуть розглядати можливості для розвитку житлових комплексів, торгових центрів, офісних будівель або інших комерційних об'єктів. Власники земельних ділянок можуть отримувати дохід від оренди землі або об'єктів, розташованих на ній. Це може становити стабільний джерело доходу для інвесторів, особливо у випадку великих сільськогосподарських або комерційних площ. Земельні ділянки можуть збільшувати свою вартість з

часом, особливо у випадку розвитку інфраструктури чи змін в регіональному плануванні. Інвестори можуть очікувати приросту вартості своїх інвестицій з плином часу. Інвестування в землю може бути частиною стратегії диверсифікації інвестиційного портфеля. Земля може бути менш вразливою до коливань ринків порівняно з іншими видами активів, що робить її привабливою для різних типів інвесторів.

Ринок землі взаємодіє з іншими складовими ринку нерухомості та має велике значення для економічного, соціального та територіального розвитку. Його розвиток та функціонування можуть відображати широкий спектр факторів, які впливають на власність, використання та управління земельними ресурсами.

1.3 Земельні торги, як інструмент прозорості

Земельні торги є важливим інструментом прозорості на ринку землі, оскільки вони сприяють відкритості та об'єктивності у процесі придбання та продажу земельних ділянок:

Конкурентний характер процесу: Торги створюють конкурентне середовище, в якому різні учасники можуть змагатися за право на придбання землі. Це забезпечує справедливі умови для всіх учасників та дозволяє визначити ринкову вартість землі на основі попиту та пропозиції. Конкурентний характер впливає на:

Забезпечення справедливості: Конкурентні торги гарантують рівні умови для всіх учасників, незалежно від їх статусу чи впливу. Кожен учасник має можливість представити свою пропозицію і конкурувати з іншими за право на придбання земельної ділянки.

Визначення ринкової вартості: У конкурентному середовищі ринкова вартість землі визначається на основі попиту та пропозиції. Учасники можуть пропонувати свої ціни, а визначення ціни відбувається шляхом конкуренції між ними. Це дозволяє отримати більш об'єктивну оцінку ринкової вартості землі.

Збільшення ефективності: Конкурентний процес стимулює учасників до більш активної участі та надання кращих пропозицій. Це сприяє підвищенню ефективності та результативності торгів, а також сприяє більш швидкому укладенню угод.

Зменшення ризику маніпуляцій: Конкурентний характер процесу зменшує можливість маніпулювання цінами та умовами торгів. Чим більше учасників конкурують між собою, тим складніше впливати на процес.

Публічний доступ до інформації: Процес торгів зазвичай є відкритим та доступним для громадськості. Інформація про умови торгів, дати та місце їх проведення надається широкому загалу, що забезпечує прозорість та дозволяє всім зацікавленим сторонам бути в курсі подій. Публічний доступ має наступні позитивні якості:

Прозорість: Публічний доступ до інформації про умови торгів, їх дати та місце проведення забезпечує прозорість у процесі. Це означає, що всі зацікавлені сторони мають рівний доступ до необхідної інформації та можуть вільно спостерігати за ходом торгів.

Забезпечення конкуренції: Публічний доступ до інформації стимулює конкуренцію серед учасників торгів. Коли всі знають умови та учасників процесу, це сприяє більшій активності та конкуренції, що в свою чергу може призвести до отримання кращих результатів.

Забезпечення довіри: Публічний доступ до інформації допомагає забезпечити довіру до процесу торгів. Коли всі зацікавлені сторони можуть бачити, що процес відбувається відкрито і прозоро, це сприяє вірі у його справедливість та об'єктивність.

Запобігання корупції: Публічний характер торгів допомагає запобігти можливим випадкам корупції чи впливу підкупу на результати. Коли процес відбувається під загальним контролем та наглядом, це ускладнює можливість зловживання та забезпечує більшу довіру до результатів торгів.

Об'єктивність визначення ціни: Торги дозволяють визначити справедливую ринкову вартість землі на основі конкуренції між учасниками. Це допомагає уникнути впливу особистих інтересів чи корупції на процес визначення ціни.

Справедливість: Торги забезпечують об'єктивний та справедливий механізм визначення ціни за рахунок конкурентного характеру процесу. Учасники торгів змагаються за право на придбання землі, що сприяє формуванню реальної ринкової вартості.

Уникнення впливу особистих інтересів: Торги дозволяють уникнути впливу особистих інтересів або корупції на процес визначення ціни. Учасники торгів мають рівний доступ до інформації та можуть змагатися за кращі умови без сприяння зовнішніх чинників.

Мінімізація ризику: Об'єктивне визначення ціни через торги допомагає мінімізувати ризик надмірного переоплати чи продажу землі за недооціненою ціною. Учасники можуть визначити максимальну ціну, яку вони готові заплатити, враховуючи ринкові умови та конкуренцію.

Довіра до процесу: Об'єктивність визначення ціни через торги сприяє довірі до процесу серед учасників та громадськості. Коли всі сторони можуть бачити, що ціна формується на основі конкуренції, це забезпечує більшу довіру до результатів.

Зменшення ризику корупції: Прозорі торги допомагають зменшити можливості для корупційних схем та недобросовісних практик. Участь учасників у процесі регулюється законодавством та стандартами, що забезпечує дотримання прозорих та справедливих правил торгів.

Прозорість процесу: Прозорі торги забезпечують публічний доступ до інформації про умови та учасників торгів. Це ускладнює можливість для недобросовісних осіб або груп втручатися в процес та використовувати корупційні схеми.

Регулювання законодавством: Участь учасників у торгах регулюється законодавством та стандартами, що встановлюють чіткі правила та процедури. Це включає в себе вимоги до учасників, порядок проведення торгів та контроль з боку відповідних органів.

Заборона неофіційних угод: Прозорість торгів ускладнює можливість укладання та виконання неофіційних угод між учасниками та представниками влади. Чіткі правила та моніторинг зменшують ризик таких практик.

Відкритість процесу прийняття рішень: Прозорі торги дозволяють громадськості відстежувати процес прийняття рішень та виявляти будь-які ознаки корупційних дій.

Громадський контроль: Забезпечення прозорості у земельних торгах сприяє більшому громадському контролю та залученню громадськості до процесу визначення цін та умов продажу землі. Громадський контроль допомагає у наступних процесах:

Моніторинг процесу: Громадськість може відстежувати процес проведення торгів, включаючи публікацію інформації про умови, учасників та результати. Це дозволяє виявляти будь-які недоліки або нечіткості у процедурі та відповідно реагувати на них.

Публічні обговорення: Забезпечення доступу до інформації про торги сприяє публічним обговоренням та обміну думками щодо їх результатів та впливу на громаду. Це створює можливість для широкого загалу висловлювати свої погляди та зауваження щодо процесу.

Залучення громадських організацій: Громадські організації можуть виступати в ролі незалежних спостерігачів під час проведення торгів, що дозволяє забезпечити більшу об'єктивність та довіру до процесу.

Преса та медіа: Забезпечення прозорості у земельних торгах також стимулює зацікавленість медіа та журналістів у відстеженні подій та розкритті будь-яких випадків порушень чи недоліків у процесі.

1.4 Законодавче підґрунття існування ринку землі

У період з 1990-х років в Україні розпочалася земельна реформа, яка виникла під час розпаду радянської системи. Цей процес був активізований після ухвалення Постанови Верховної Ради України №2200-ХІІ від 13 березня 1992 року, яка стосувалася прискорення земельної реформи та приватизації землі [2,12].

У результаті цієї постанови землі, які раніше були у колективній власності радгоспів та колгоспів, передавалися у власність акціонерним товариствам, колективним сільськогосподарським підприємствам та кооперативам. Ці організації створювалися на базі колишніх колгоспів та радгоспів, і отримували право на землю шляхом державного акту про приватну власність на землю.

Згідно із Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», право на земельну частку мали колишні члени колективних сільськогосподарських підприємств, їхні спадкоємці, громадяни та юридичні особи, а також евакуйовані або відселені особи, які мали статус пенсіонерів або були членами сільськогосподарських підприємств [18].

Для отримання права власності на земельну ділянку особі потрібно було надати відповідні документи, зокрема сертифікат на право на земельну частку, свідоцтво про право на спадщину або відповідні угоди, а також документи, що підтверджували їхню працездатність.

У 2001 році на тлі формування законодавчої бази для впровадження і запуску ринку землі було прийнято ввести тимчасовий мораторій на продаж землі. Проте через відсутність необхідних нормативно-правових актів та механізмів мораторій було продовжено до 2008 року. Подальші продовження мораторію відбувалися до 2018 року з метою уникнення негативних наслідків від розбіжностей між законодавством та практикою. На сьогодні законодавче підґрунття існування ринку землі включає в себе комплекс правових актів, які

регулюють власність, обіг та використання земельних ділянок. Реалізація земельних ділянок не могла б існувати без низки законів та правок в законодавчій базі України.

Стаття 5 Земельного кодексу України визначає принципи, на яких ґрунтується земельне законодавство:

а) Поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;

б) Забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави;

в) Невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом;

г) Забезпечення раціонального використання та охорони земель;

ґ) Забезпечення гарантій прав на землю;

д) Пріоритету вимог екологічної безпеки [1].

Земельний кодекс України є важливим інструментом для регулювання земельних відносин у країні та забезпечення належного управління та використання земельних ресурсів. Він також підлягає періодичним змінам та доповненням відповідно до потреб суспільства та економіки. Закон був прийнятий Верховною Радою України 20 червня 2001 року та набрав чинності 1 січня 2002 року. Він містить основні положення щодо власності, використання, охорони та управління земельними ресурсами [13].

Основними правовими актами, які визначають правила та умови функціонування ринку сільськогосподарських земель в Україні, є:

Земельний кодекс України – встановлює правові основи володіння, використання, охорони та управління земельними ресурсами. Він містить важливі положення щодо надання земельних прав, обмежень та обов'язків

власників та користувачів земель, а також порядок ведення державного земельного кадастру.

Основні положення Земельного кодексу України охоплюють широкий спектр аспектів земельних відносин:

- Визначення прав та обов'язків суб'єктів земельних відносин, що включає у себе права власності, користування, розпорядження та інші аспекти правового статусу землевласників і користувачів.

- Встановлення умов і порядку володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, що охоплює правила отримання земельних прав, обмежень у використанні землі та інші відповідні питання.

- Регулювання механізмів державного контролю за використанням земель з метою забезпечення дотримання законодавства та ефективного використання земельних ресурсів.

- Встановлення правил ведення державного земельного кадастру та реєстрації земельних прав для забезпечення систематизації та захисту прав на землю.

- Регулювання права оренди землі та встановлення умов його надання та використання для забезпечення ефективного використання земельних ресурсів.

- Встановлення обов'язкових вимог щодо охорони та збереження земельних ресурсів з метою забезпечення сталого розвитку та збереження природного середовища.

Земельний кодекс України є важливим і ключовим законодавчим документом, який визначає основні принципи, норми та правила, які регулюють земельні відносини в країні та встановлює основи для землекористування.

Закон України «Про землеустрій» встановлює основи правового та організаційного регулювання у сфері землеустрою. Його головна мета полягає в управлінні та розподілі земельних ресурсів з метою забезпечення сталого розвитку землекористування. Закон спрямований на врегулювання відносин

між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, а також між юридичними та фізичними особами у цій сфері.

Основні цілі закону включають:

1. Забезпечення належного управління та розподілу земельних ресурсів з урахуванням принципів сталого розвитку.

2. Здійснення заходів щодо поліпшення якості земель, їх охорони та раціонального використання з метою забезпечення екологічної безпеки та збереження природних ресурсів.

3. Встановлення правил і процедур здійснення землеустрою, які включають в себе упорядкування земельних відносин, визначення меж земельних ділянок, формування земельних кадастрів та інші аспекти управління земельними ресурсами.

4. Створення правової бази для впровадження ефективних механізмів землеустрою, які сприятимуть розвитку сільського господарства, промисловості та інших галузей економіки, а також соціальному забезпеченню населення [2].

Загалом, цей закон визначає ключові принципи та процедури землеустрою в Україні, спрямований на забезпечення ефективного та сталого використання земельних ресурсів.

Закон України «Про оренду землі» [3] визначає правила та принципи оренди сільськогосподарських ділянок в Україні. Основна мета цього законодавчого акта полягає в регулюванні відносин між власниками землі та орендарями, а також у створенні умов для ефективного використання земельних ресурсів країни.

Закон є ключовим інструментом, який забезпечує належне функціонування орендних відносин у галузі земельного використання. Він встановлює права та обов'язки сторін у орендних відносинах, умови оренди,

порядок укладання та розірвання договорів оренди, а також механізми контролю за дотриманням умов договорів.

Цей закон сприяє ефективному використанню сільськогосподарських земель та інших земельних ресурсів, що є важливим для розвитку сільського господарства, забезпечення продовольчої безпеки та економічного зростання країни.

Закон України «Про оцінку землі» встановлює правові засади проведення оцінки земель, регулює професійну оцінювальну діяльність у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на забезпечення об'єктивності та прозорості процесу оцінки.

Основні цілі цього закону включають:

1. Регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель.

2. Забезпечення проведення оцінки земель згідно із вимогами об'єктивності та професіоналізму, що допомагає забезпечити точність і достовірність оцінки.

3. Інформаційне забезпечення оподаткування та ринку земель шляхом надання об'єктивних та достовірних даних про оцінку земель.

Даний закон є важливим інструментом для захисту прав власників та інших зацікавлених сторін у сфері оцінки земельних ділянок в Україні. Він сприяє підвищенню прозорості та довіри до процесу оцінки землі, а також допомагає забезпечити справедливість у визначенні вартості земельних ресурсів [4].

ВИСНОВКИ ДО РОЗІДЛУ 1

Перехід до приватної власності на землю є важливим кроком формування ринку землі. Зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення сприяло активізації ринку, забезпечуючи доходи власникам, поповнюючи бюджети та приваблюючи інвестиції. Відкриття ринку для юридичних осіб може принести додаткові 1-2,7% ВВП щорічно [17,19]. Проте, війна обмежила розвиток ринку, але не призвела до його зупинки. Навіть у таких умовах він продовжує демонструвати стійкість і непогані результати.

Ринок землі є важливою складовою ринку нерухомості і має свої особливості, такі як різноманітність ділянок, взаємодія попиту та пропозиції, законодавче регулювання та інвестиційний аспект. Він відіграє ключову роль у економічному, соціальному та територіальному розвитку, приваблюючи інвестиції та забезпечуючи стабільний дохід для власників [20].

Законодавче забезпечення ринку землі в Україні складається з комплексу правових актів, серед яких ключові ролі відіграють Земельний кодекс України, Закон про землеустрій, Закон про оренду землі та Закон про оцінку землі. Ці закони встановлюють правила та умови володіння, використання та обігу земельних ділянок, забезпечуючи рівність прав власності, раціональне використання та охорону земельних ресурсів. Земельний кодекс, який містить основні положення щодо земельних прав, є основним законодавчим документом у цій сфері.

РОЗДІЛ 2. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ

В системі ДП Prozorro наявні два типи аукціонів англійський і голландський тип.

Англійський тип аукціону - це форма торгів, яка являється найрозповсюдженішим типом аукціонів. Це вид торгів де учасники мають можливість робити протягом трьох раундів послідовні ставки, що у свою чергу допомагає робити раціональні цінові пропозиції щоб підвищити ціну лота до максимального рівня, за який вони готові придбати лот.

Основні характеристики англійського аукціону:

- **Правила ставок:** Учасники аукціону роблять раціональні і послідовні ставки, що дозволяє правильно розпоряджатись бюджетом. Кожна наступна цінова пропозиція перевершує попередню, доки не буде досягнута максимальна сума, за яку покупець готовий придбати лот.
- **Оголошення переможця:** В останньому третьому раунді учасник, який зробив ставку яка є найвищою за запропоновані цінові пропозиції інших учасників, стає переможцем аукціону і отримує право придбати лот за запропоновану ціну.
- **Прозорість і конкуренція:** Англійські аукціони зазвичай є відкритими та конкурентними, так як учасники мають можливість бачити ставки інших учасників і приймати рішення щодо своїх дій. Окрім цього, за аукціоном може спостерігати кожний бажаючий.
- **Поширеність використання:** Англійські аукціони є найрозповсюдженішим методом проведення аукціонів, де ціна лоту може бути визначена відносно швидко і ефективно за допомогою конкурентного торгівельного процесу.

Голландський аукціон - це форма торгів, в якій початкова ціна лота встановлюється на високому рівні. Складається з двох етапів.

Перший етап. Протягом фіксованого інтервалу часу система автоматично знижує стартову ціну на 1 %. В залежності від кількості кроків перший етап може тривати як 10 хвилин так і декілька годин, але не довше ніж до 3-х годин цього ж дня.

Другий етап. Під час цього етапу кожний зареєстрований учасник як не встиг зупинити аукціон на попередньому етапі має можливість протягом 5 хв запропонувати свою цінову пропозицію яка має перевищувати ціну за яку зупини аукціон на першому етапі. Після завершення етапу пропозиції, переможець першого етапу має можливість запропонувати більшу ціну, або відмовитись від переможного місця без втрати гарантійних коштів які він сплачував при подачі заявки на участь.

Основні характеристики голландського аукціону:

- **Початкова висока ціна:** Торги розпочинаються з встановлення високої початкової ціни. Ця ціна може бути визначена організатором аукціону.
- **Поступове зниження ціни:** Після встановлення початкової ціни вона поступово знижується з фіксованим інтервалом. Це зниження програмоване системою.
- **Ставки від покупців:** Учасники мають можливість зупинити аукціон на ціні яка є підходящою для нього.
- **Оголошення переможця:** Перший учасник, який погоджується з ціною лота, стає переможцем аукціону першого етапу, у випадку якщо у другому етапі інші учасники не запропонують більшу ціну він отримує право придбати лот за запропоновану ціну.
- **Поширеність використання:** Голландські аукціони часто використовуються в ситуаціях, коли лот виставлявся вже декілька разів за англійським типом, але з різних причин не був реалізований. До таких причин відносяться: висока стартова ціна лота, додаткові умови які надалі збільшують витрати на цей лот. Частою практикою використання такого

типу аукціону є продаж майна банкрутів, або товари який мають обмежений термін використання.

Англійський і голландський тип аукціонів маю як плюси так і мінуси. Більший часовий проміжок часу використовується у голландському типі, але цей тип дозволяє забрати лот за меншу ціну, англійський навпаки, він займає менше часу, але стартова ціна лоту може збільшитись в десятки разів (на прикладі земельної ділянки у с. Зубівка Полтавської області), але є випадки коли аукціон може тривати весь день. Такі випадки трапляються коли лот зацікавив велику кількість осіб[7,8].

2.1 Організаційні засади проведення земельних торгів

Набуття прав на земельні ділянки с/г призначення шляхом участі у земельних торгах має особливості, зумовлені правовим регулюванням відповідних відносин, зокрема гл. 21 «Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах» ЗК України [1].

Реалізація земельних ділянок відбуваються в режимі реального часу, через систему державних торгів ДП Prozorro [6]. Потенційний переможець отримує право заключити договір за результатами проведеного аукціону за схемою найвищої цінової пропозиції. За результати заключається договір: оренди, купівлі-продажу, суперфікції.

Земельні аукціони проводяться в єдиній торгівій системі, адміністратором є визначений Кабінетом Міністрів України, суб'єкт господарювання державного сектору економіки.

Реалізація по продажу чи прав на них (оренда, суперфікція, емфітезису) земельних ділянок які є власністю державного чи комунального сектору здійснюється на земельних торгах. Виключенням служить ситуації коли земельна ділянка перебуває у приватній власності. У такому випадку реалізація через аукціон відбувається виключно за згоди власника (-ів), але окрім ситуації

коли земельна ділянка підпадає під виконавче впровадження встановленим Законом України «Про виконавче провадження».

Згідно зі статтею 134 ЗК України [1], на земельних торгах земельні ділянки державної чи комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті. ***Земельні ділянки які не підпадають під реалізацію через аукціони можуть бути за наступних причин:***

- У випадку розташування об'єктів нерухомого майна які перебувають у власності фізичних чи юридичних осіб.
- Цільові призначення пов'язані з користуванням надрами, та спеціального водокористування відповідно до отриманих дозволів;
- Для будівництва об'єктів, що в повному фінансуються коштами державного та місцевих бюджетів;
- Надання для використання легалізованим в Україні, релігійним організаціям.
- Земельні ділянки які надані у використання установам у сфері культури і мистецтв та громадським організаціям, підприємствам.
- Під оренду для проведення реконструкції забудови та для будівництва соціального житла (якщо тендер на його будівництво вже відбувся)
- Для розміщення консульств, дипломатичних установ та міжнародних організацій за міжнародним договором України.
- Для використання ділянок державного та комунального сектору для використання в напрямку державно- приватного партнерства;
- Будівництво та обслуговування з ціллю ремонту об'єктів інженерної, транспортної та об'єктів критичної інфраструктури.
- Для потреб життєдіяльності населених пунктів (котельні, водопостачальні споруди тощо)

- Організації, що реалізують інвестиційні проекти, зареєстровані відповідно до Закону України «Про особливості провадження інвестиційної діяльності на території Автономної Республіки Крим». Такі земельні ділянки надаються у власність після завершення інвестиційного проекту відповідно до закону за умови, що організація уклала договір про умови реалізації цього інвестиційного проекту на території Автономної Республіки Крим.
 - Під час перезаключення договору оренди у випадку якщо орендар має «переважне право оренди»
 - Для використання керуючим компаніям які спеціалізуються на індустріальних парках.
 - Якщо на цій ділянці розташовано майнові чи промислові комплекси державної чи комунальної власності чи у випадку продажу таких комплексів.
 - Земельні ділянки у зонах відчуження та зонах безумовного (обов'язкового) відселення на територіях, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.
 - Надання в оренду земельних ділянок під польовими дорогами, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення (крім доріг, що обмежують масив), відповідно до статті 37-1 ЗК України [1];
 - Передача в оренду земельних ділянок у лісопаркових зонах для захисту сільськогосподарських угідь
- Надання земельних ділянок державної або комунальної власності інвесторам зі значними інвестиціями для реалізації інвестиційних проектів зі значними обсягами інвестицій.

Організатором земельних торгів можуть бути:

- При продажі земельної ділянки: власник земельної ділянки, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади, орган місцевого

самоврядування, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки відповідно до повноважень, визначених статтею 122 ЗК України [1];

- При оренді ділянки організатором може бути фізична особа (громадянин), юридична особа (підприємство, організація) та органи державної влади та місцевого самоврядування.

Учасник земельних торгів - фізична або юридична особа, яка зареєструвалась на електронному майданчику який має акредитацію від ДП Prozorro, подала заявку на участь аукціоні з оренди чи продажу земельної ділянки та згідно умов участі надала необхідний перелік документів який є регламентований ДП Prozorro та нормам закону. Окрім цього, учасник має сплатити гарантійний і реєстраційний внесок.

Переможцем земельних торгів визнається учасник, який запропонував фінальну найвищу цінову пропозицію під час аукціону та подав хоча б одну цінову пропозицію та набрав мінімальний крок цінової пропозиції передбачений вимогам аукціону. (крім випадків, передбачених пунктом 3 частини 5 статті 138 Земельного кодексу України), та у випадку, передбаченому частиною 17 статті 137 Земельного кодексу України [1], - учасник з наступною за величиною ціною пропозицією за умови, що учасник подав хоча б один крок аукціону протягом всього аукціону та не відмовився від періоду очікування учасника, який подав найвищу цінову пропозицію.

2.2 Алгоритм проведення земельних торгів

Кожна земельна ділянка яка буде реалізована через аукціон має три етапи. **На першому (підготовчому) етапі**, організатор земельних торгів проводить низку заходів, спрямованих на підготовку лотів до проведення торгів:

1. Виготовлення та затвердження в установленому законодавством порядку документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки, зміни цільового призначення

земельної ділянки та в разі, якщо відомості про земельну ділянку не внесені до Державного земельного кадастра) [14];

2. Державна реєстрація земельної ділянки;
3. Державна реєстрація речового права на земельну ділянку;
4. Отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель» у разі продажу на земельних торгах права оренди на неї;
5. Проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель», крім випадків проведення земельних торгів щодо набуття права оренди земельної ділянки;
6. Встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки, яка щодо земель державної та комунальної власності не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки;
7. У випадку оренди: встановлення стартового розміру річної орендної плати, який щодо земель державної та комунальної власності не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України, а щодо земельних ділянок державної та комунальної власності сільськогосподарського призначення сільськогосподарських угідь - не може бути меншим 7 відсотків їх нормативної грошової оцінки;
8. Встановлення стартової ціни продажу прав емфітевзису, суперфікцією земельної ділянки, яка щодо земель державної чи комунальної власності не може бути нижчою за ринкову вартість відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок; [15,16]
9. Визначення дати проведення земельних торгів.

Відшкодування по підготовці технічної документації та інших витрат які здійснив організатор аукціону, відшкодовуються переможцем земельних торгів за кожним лотом.

На другому етапі (основному), організатор торгів реєструє земельну ділянку:

1. Організатор має обрати з запропонованого переліку Prozorro майданчик з яким необхідно заключити договір співпраці.
2. Вся інформація яка була підготовлена на першому етапі має бути зазначена і додана на сторінку земельної ділянки.
3. Організатор заводить земельну ділянку в систему. Реєстрація ділянки складається з двох етапів.

- **Загальна частина.** У цій частині зазначається: Стартова ціна, гарантійний/ реєстраційний внесок, крок аукціону, дата та час проведення торгів.

- **Інформативна частина.** Вказується назва аукціону, опис фото і відеоматеріали, документація, інформаційне повідомлення, банківські рахунки у форматі IBAN.

Інформаційне повідомлення – це важливий документ. У ньому дублюється вся необхідна інформація для потенційного учасника і майданчиків які консультують клієнтів стосовно земельної ділянки. (Додаток А)

Там зазначаються данні такі як:

- Найменування та данні організації яка проводить аукціон
- Місце розташування земельної ділянки
- Площа та кадастровий номер
- Цільове призначення та її обмеження (обмеження за наявності)
- Данні з особою яка має переважне право в цьому аукціоні (важливо пам'ятати, що переважне право особа має лише в першому аукціоні. У випадку якщо учасник з переважним правом не подав чи відмовився від земельної ділянки по результатам аукціону переважне право він втрачає, наступні торги відбуваються на загальних умовах)

- Додатково може бути вказано перелік документів які має надати учасник
- Стартова ціна, гарантійний і реєстраційний внесок.
- Дата та час проведення аукціону
- Дані контактної особи які відповідає за інформацію та перегляд об'єкту аукціону.
- Банківські реквізити за якими потрібно буде провести розрахунок майданчик і учасник в сторону організатора.
- Суму яка має бути компенсована додатково переможцем за витрати які відбулись під час підготовки лоту на реалізацію.
- Інформація по проекту договору за яким буде заключена угода
- Додаткові відомості які можуть бути вказані організатором на його розсуд.

Після того як буде проведено два попередніх етапів земельну ділянку можна публікувати в систему.

Земельні торги проводяться не раніше 30 днів та не пізніше 45 днів з дня оприлюднення оголошення про проведення земельних торгів.

Третій (ключовий) етап. Це проведення торгів і оголошення переможця аукціону з подальшим заключенням угоди продажу/оренди землі. Торги проводяться без участі організатора (він може тільки спостерігати в реальному часі).

Коли система оголошує про результати торгів, учасник разом з торгівельним майданчиком з якого він брав участь має сформувати протокол переможця та надіслати на організатора аукціону. Після погодження протоколу і подальшої публікації її на сторінку аукціону організатору необхідно зв'язатись з переможцем для проходження процесу підписання договору.

Протокол аукціону це перший і дуже важливий документ який формується автоматично за результати аукціону. Сформований, погоджений і

підписаний трьома сторонами (майданчик, учасник і організатор) являється підставою для укладання договору з переможцем аукціону. Вимоги до змісту оголошення про проведення земельних торгів щодо кожного лота закріплено у ч. 4 ст. 137 ЗК України [1].

На цьому етапі та не пізніше ніж за 30 календарних днів до дня проведення земельних торгів організатор зобов'язаний письмово повідомити про проведення торгів суб'єкта переважного права купівлі земельних ділянок с/г призначення. Коло таких суб'єктів встановлено ст. 130-1 ЗК України [1].

Згідно ч. 16 ст. 137 ЗК України [1]. Переможець земельних торгів підписує протокол про результати земельних торгів протягом трьох робочих днів з дня, наступного за днем його формування електронною торговою системою. Організатор земельних торгів підписує протокол про результати земельних торгів протягом шести робочих днів з дня, наступного за днем його формування електронною торговою системою.

В протоколі вказується:

- Найменування аукціону.
- Найменування організатора, майданчика з якого подано аукціон.
- Ідентифікатор аукціону (для кожного аукціону він індивідуальний)
- Стартова ціна, гарантійний і реєстраційний внески.
- Загальна кількість учасників (навіть ті які подали заявку, але по якимось причинам не брали участь в аукціону).
- У випадку якщо аукціон був *англійського типу* в протоколі вказується закрита ціна пропозиція, 1, 2, 3 раунд.
- У випадку якщо це аукціон *голадського типу* в протоколі вказується стартова ціна, кількість кроків на пониження, переможця першого раунду, та цінові пропозиції другого раунду та його результати.

- Вказується винагорода майданчика з якого брав участь переможець, та ціна яку він має сплатити, а також суму яку необхідно повернути переможцю (якщо така присутня)
- В кінці протоколу вказується найменування переможця, майданчика з якого він брав участь та організатор.

Зразок протоколу подано у Дадатку Б.

Учасник який має намір взяти участь в аукціону повинен:

1. Пройти реєстрацію на торгівельному майданчику який підключений і акредитований ДП Prozorro. (участь можуть брати тільки фізичні та юридичні особи)
2. Подати заявку на участь в аукціоні та вказати закриту цінову пропозицію.

Закрита ціна пропозиція – це сума з якої учасник почне подальші торги під час аукціону, або це та ціна за яку учасник перемагає в аукціоні автоматично якщо крім нього в зазначений термін більше не було подано закритих цінових пропозиції.

3. Підготувати обов'язковий пакет документів який вимагає організатор аукціону. Базовим переліком для участі в торгах є:

Заяву про участь;

Реєстраційний номер облікової картки платника податків (РНОКПП) або паспорт з відміткою про відмову від РНОКПП;

Документ, що підтверджує сплату реєстраційного внеску (копії, виписки з рахунків)

Документ, що підтверджує сплату гарантійного внеску (копії, виписки з рахунків).

Оператор електронного майданчика зобов'язаний проінформувати про терміни надходження коштів, а також про те що кошти учасника надійшли на рахунок майданчика з якого він бере участь.

Відповідно до п. 29 Вимог та ч. 7 статті 137 Кодексу [1], під час реєстрації для участі в земельних торгах потенційним покупцем на заяву про участь та електронні копії документів накладається електронний підпис (КЕП), що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису.

Для участі в земельних торгах учасник повинен сплатити реєстраційний і гарантійний внески, розмір цих внесків встановлено ч. 7 ст. 135 ЗК України [1]. Сплачені суми учасником, а саме реєстраційний внесок поверненню не підлягає (крім випадку, встановленого ч. 3 ст. 138 ЗК України) [1], а сплачений гарантійний внесок навпаки повертаються оператором електронного майданчика всім учасникам земельних торгів, які не визнані переможцями (за винятком випадків, закріплених ч. 10 ст. 135 ЗК України) [1].

Відповідно до п. 24 Постанови КМУ «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису)» [22], реєстраційний та гарантійний внески для участі в земельних торгах вважаються сплаченими з моменту їх зарахування на банківський рахунок оператора електронного майданчика не пізніше ніж за одну годину до закінчення кінцевого строку прийняття заяв про участь у земельних торгах.

У випадку якщо під час участі в аукціоні замість учасника буде брати його представник то наступний має додати документ який дозволяє представляти потенційного переможця.

Якщо це землі сільськогосподарського призначення потенційний учасник подає через особистий кабінет в електронній торговій системі також документи, що підтверджують її відповідність вимогам статті 130 ЗК України [1].

А) Документи, що підтверджують джерела походження коштів, зокрема: (декларація про майновий стан і доходи; декларація про майно, доходи, витрати і зобов'язання фінансового характеру/декларація особи, уповноваженої на виконання функцій держави або органу місцевого самоврядування; річна (квартальна, інша) фінансова та/або податкова звітність фізичної особи - підприємця (за наявності); інші документи, що підтверджують джерела походження коштів);

Б) Документи про перебування у шлюбі (Свідотство);

В). Документи про набуття земельних ділянок сільськогосподарського призначення на праві спільної сумісної власності подружжя (у разі наявності таких прав);

Г) Документ, що містить інформацію щодо юр. осіб (назва, код ЄРДПОУ, розміру частки у статутному капіталі, у пайовому фонді, та/або кількість належних йому акцій, паїв) (у разі наявності);

Д). Документи, які підтверджують право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення (у разі наявності таких прав) [9].

2.3 Проведення торгів під час дії воєнного стану

З моменту встановлення воєнного стану на території України було внесено вагому кількість змін до земельного законодавства. Таким чином починаючи з квітня 2022 року по 18 листопада того ж року місцеві влади та представники держави які на законодавчих засадах могли реалізовувати земельні ділянки могли це робити на пряму з потенційними орендарями без реалізації на аукціоні, але вони мали дотримуватись обов'язкових правил, а саме:

Розмір оренди не дозволяється перевищувати за 8 % від нормативної грошової оцінки.

З орендаря знімається можливість перезаключати повторно договір під статусом «діючий орендар» та при новому виставленні цієї земельної ділянки він за бажанням може прийняти участь, але на загальних умовах

З орендаря знімається можливість на компенсацію за його поліпшення земельної ділянки під час його використання.

Якщо прямий договір оренди укладений у процесі дії воєнного стану, розривається орендарем до збору врожаю сільськогосподарських культур, посіяних на земельній ділянці, орендар має право зібрати врожай та має обов'язок відшкодувати орендодавцю збитки, завдані тимчасовим зайняттям земельної ділянки, у розмірі орендної плати з дня розірвання договору оренди до дня збору врожаю.

Орендар не має права здавати цю земельну ділянку в суборенду.

Забороняється засіювати земельну ділянку багаторічними насадженнями. Будувати чи встановлювати споруди.

Поділ, або об'єднання з іншими земельними ділянками які мають спільні межі.

Орендарю забороняється використовувати земельну ділянку за іншим цільовим призначення, навіть якщо на цій ділянці є корисні копалини тощо.

Договір укладається лише в електронній формі та засвідчується електронним цифровим підписом орендаря і орендодавцем.

Оренда такої ділянки не передбачено проведенню через аукціон. Реєстрація такого договору не підлягає державній реєстрації, але у випадку розірвання такого договору це має бути зареєстровано в державному реєстрі. Орендодавець має протягом трьох робочих днів з моменту його реєстрації

надсилає через електронну пошту до центрального органа виконавчої влади, яка займається політикою у сфері земельних відносин.

Починаючи з 19.11.2022 р набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» [5] який виключив підпункт 7 пункту 27 Перехідних положень Земельного кодексу України, який на початку квітня 2022 року скасував проведення земельних торгів щодо передачі прав оренди, емфітевзису, суперфіцію земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2

У системі ДП Prozorro існує англійський та голландський типи аукціонів відрізняються своїми унікальними особливостями та перевагами. Англійський аукціон дозволяє учасникам робити послідовні та обґрунтовані ставки протягом трьох раундів, сприяючи таким чином підвищенню ціни лота до максимального рівня. У голландському аукціоні, натомість, початкова ціна лота є високою і поступово знижується протягом першого етапу, надаючи учасникам можливість пропонувати свої цінові пропозиції. [7,8].

Торги проводяться на конкурентних засадах в системі ДП Prozorro, яка забезпечує прозорість та ефективність процесу. Організатором торгів є визначений суб'єкт господарювання державного сектору економіки, а учасниками можуть бути фізичні та юридичні особи.

Підготовка і публікація інформації про земельну ділянку в системі Prozorro відбувається у кілька етапів, починаючи з вибору майданчика для проведення торгів та закінчуючи публікацією всієї необхідної інформації для потенційних учасників. Додатково, важливо зазначити всі умови та обмеження щодо участі в аукціоні, а також забезпечити доступ до документів та контактну інформацію для отримання додаткової інформації. Усе це сприяє прозорості та ефективності процесу проведення земельних торгів. Зміни в земельному законодавстві України, внесені з моменту встановлення воєнного стану, відображають спроби адаптації законодавства до надзвичайних обставин і забезпечення функціонування системи оренди земельних ділянок у сільському господарстві. Вони мають свої особливості та обмеження, спрямовані на забезпечення стабільності та захисту інтересів держави і громадян. Зокрема, встановлення розміру орендної плати, обмеження щодо перезаключення договору під статусом «діючий орендар», а також заборона на компенсацію за поліпшення земельної ділянки можуть бути спрямовані на збереження стабільності цін на оренду та запобігання можливим спекуляціям або недобросовісним діям. Розрив договору оренди до збору врожаю та

відшкодування збитків відображає спробу збереження прав орендарів під час воєнного стану, але з мінімізацією можливих втрат для орендодавців.

РОЗДІЛ 3. ПРАКТИЧНА РЕАЛІЗАЦІЯ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ НА ПРИКЛАДІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ТОВАРНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА В ПОЛТАВСЬКІЙ ОБЛАСТІ

3.1 Характеристика земельних ресурсів

Полтавська область являється однією з ключових областей, яка забезпечує значну частину продовольчих потреб України. На її території розташовано понад 2,1 мільйони гектарів сільськогосподарських угідь, з яких понад 1,8 мільйонів гектарів використовуються для сівозміни, основною частиною яких є чорноземи.

За обсягом сільського виробництва Полтавщина відноситься до регіонів з високим рівнем аграрної економіки.

На сьогодні в області функціонує 1816 діючих фермерських господарств. Найбільша кількість фермерських господарств (понад 100) розташована в Глобинському, Полтавському, Козельщинському, Кобеляцькому та Великобагачанському районах. Найменша кількість (менше 30) спостерігається в Чорнухинському, Пирятинському, Оржицькому та Котелевському районах. Фермери мають в оренді 220,5 тисяч гектарів сільськогосподарських угідь, з них понад 16% використовуються для сівозміни, що є 216 тисячами гектарів. Середня площа фермерського господарства становить 121,4 гектарів сільськогосподарських угідь, у тому числі 118,9 гектарів сівозмін.

У фермерських господарствах працює понад 4,6 тисячі працівників, що становить 10,5% від загальної кількості працюючих у сільськогосподарських підприємствах.

Орендовані земельні ділянки становлять близько 70% від загальної площі земель, які використовують фермери.

У сільськогосподарському виробництві фермерські господарства в основному спеціалізуються на вирощуванні зернових та технічних культур.

Із загальної кількості 1816 фермерських господарств, тільки 46 займаються тваринництвом.

В області налічується 103 елеватори загальною потужністю 4,7 млн тонн, 72 з яких належать державному підприємству «Державний реєстр України». Українські сільськогосподарські підприємства мають близько 1 600 зерносховищ загальною місткістю до 1 млн тонн. Загалом, в них можна одночасно зберігати близько 5,7 млн. тонн зерна.

Полтавська область має 508 000 га зрошуваних земель та 64 стаціонарні зрошувальні системи: 11 систем (31,6 000 га) є державними міжгосподарськими зрошувальними системами та 19,2 000 га - внутрішньогосподарськими зрошувальними системами.

У 2023 році площа зрошення становила 6,8 тис. га, що на 7% більше, ніж у 2022 році. Полив проводився на Градизькій та Карпівській зрошувальних системах у Кременчуцькому районі.

Наразі функціонують дві з 11 міжгосподарських зрошувальних систем.

В області створено три асоціації водокористувачів - «Аквалайф», «Градизька» та «Квітучі лани».

У порівнянні з 2022 роком не відбулося зниження виробництва тваринницької продукції: У 2023 році індекс виробництва продукції тваринництва становив 103,3%, з них 107,5% - у сільськогосподарських підприємствах [10,11].

Полтавщина є лідером в Україні з виробництва продукції тваринництва. Полтавська область посідає перше місце в Україні за чисельністю поголів'я худоби, в тому числі великої рогатої худоби. В усіх категоріях господарств, включаючи населення, область посідає друге місце в Україні за поголів'ям великої рогатої худоби.

Полтавська область є однією з найбільших тваринницьких баз в Україні. Наразі на Полтавську область припадає 10,0% від загального поголів'я племінної великої рогатої худоби в Україні і вона є провідним регіоном в країні.

В аграрному секторі продовжується реалізація інвестиційних проектів на суму 3,3 млрд грн. Заплановано введення в експлуатацію двох доїльних залів на підприємствах у Полтавському та Миргородському районах.

Полтавська область входить до п'ятірки найбільших виробників органічної сільськогосподарської продукції в Україні.

Незважаючи на економічні труднощі, спричинені російською агресією, в регіоні зростає кількість підприємств, які використовують екологічні переваги у своїй виробничій стратегії: з 2021 року кількість органічних підприємств збільшилася на 25%; кількість органічних підприємств в області також зросла на 25%. Більшість з них експортують свою продукцію.

У 2023 році 500 фермерів Полтавської області отримали понад 3,3 млрд грн банківських кредитів на розвиток своїх господарств. З них 353 агропідприємства отримали 2,02 млрд грн за програмою кредитування «Доступні кредити 5-7-9%», а понад 1,08 млрд грн - під державні гарантії.

Чотири агропідприємства отримали 17,9 млн грн на розвиток садівництва, плідівництва та виноградарства, а ще одне - 7 млн грн на розвиток тепличного господарства через державну грантову програму підтримки малого та середнього підприємництва «eRobota». Загалом ці програми дозволять створити 19 постійних та 498 сезонних робочих місць.

Крім того, одна компанія отримала 4 мільйони гривень на будівництво нової зрошувальної системи, що дозволить збільшити площу зрошення на 404 гектари.

Аграрії Полтавської області використовують аграрні розписки для отримання додаткових фінансових ресурсів: У 2023 році було видано 35

аграрних розписок, що дозволило залучити 205,3 млн грн додаткових фінансових ресурсів.

У 2023 році обсяг експорту аграрної та харчової продукції збільшився на 17,2% порівняно з 2022 роком і склав 813,4 млн доларів США.

3.2 Аналітика проведення земельних торгів у Полтавській області

Починаючи з 2021 і до 2024 року в системі Прозоро було проведено понад 1700 аукціонів по продажу чи оренді землі в Полтавській області. Загальна сума доходу сягає понад 109 000 000 грн.

Станом на перший квартал 2024 року на Полтавщині було проведено 354 аукціонів з виставленою вартістю становить 35.74 млн. грн. Дохід від проведених аукціонів становить 17.08 млн. грн зі зростанням вартості після проведення аукціону 173.54 %. Статистика проведених аукціонів у Полтавській області показано у таб. 3.1

Таблиця. 3.1.**Статистика проведених аукціонів у Полтавській області**

Рік	Кількість аукціонів	Виставлена вартість	Дохід	Середня кількість учасників	Зростання вартості
2021	21	739.82 тис. грн	2.45 млн. грн	5	622.38 %
2022	338	27.39 млн. грн	21.47 млн. грн	3	110,98 %
2023	904	80.33 млн. грн	63.31 млн. грн	3	129.72 %
I квартал 2024	354	35.74 млн. грн	17.08 млн. грн	3	173.54 %

Полтавська область складається з Лубенського, Миргородського, Кременчуцького і Полтавського району. Найактивнішим по проведенню аукціонів являється Миргородський район. З 2021 по 2024 рік на території цього району було проведено 454 аукціонів з виставленою вартістю 36 680 000 грн. з доходом понад 37 280 000 грн. і зростанням вартості понад 219 %. ТОП – 3 ОТГ Миргородського району:

- Заводське, 76 аукціони з доходом 7 980 000 грн при стартовій ціні 2 550 000 грн що дає приріст 694,35%
- Миргородське, 56 проведених аукціонів з доходом 3 430 000 грн. при стартовій ціні 3 100 000 грн.
- Петрівсько – Романське, 46 проведених аукціонів з доходом 7 550 000 грн при виставленій вартості 1 920 000 грн.

Друге місце посідає Полтавський район, 410 проведених аукціонів з доходом 27 100 000 грн, при стартовій ціні 50 550 000 грн. Розбіжність в доході і стартовій ціні може означати те що більшість торгів було проведено за голландським методом торгів.

Третє місце посідає Лубенський район з кількістю проведених аукціонів 357 шт. При виставленій вартості 24 920 000 грн отримано дохід 20 800 000 грн.

За чотири роки, починаючи з 2021 і до 2024 року, в Полтавській області було проведено понад 1700 аукціонів з продажу та оренди землі, що принесло загальний дохід понад 109 млн грн. У цей період спостерігалось зростання кількості проведених аукціонів, виставленої вартості та доходу від них. Найактивнішим районом за проведення аукціонів є Миргородський, з високими показниками доходу та зростанням вартості. Полтавська область, завдяки своєму аграрному потенціалу, який є привабливим для інвесторів.

3.3 Практика застосування проведення земельних торгів на прикладі земельної ділянки у с. Зубівка Полтавської області.

Район розташований у серці Полтавської області в Центральному регіоні України. Природні умови: Землі Миргородського району характеризуються різноманітністю рельєфу, включаючи рівнинні та пагорбисті території. Клімат у районі помірно-континентальний з теплим літом та помірною зимою. Переважає рівчаковий ґрунт, що є сприятливим для різних видів сільськогосподарських культур.

Основна галузь: Сільське господарство є головною галуззю економіки Миргородського району. Вирощування зернових, олійних культур, овочів, картоплі та інших сільськогосподарських продуктів є основою сільськогосподарської діяльності.

Інфраструктура: Район має розвинену транспортну інфраструктуру, включаючи дороги та залізничні мережі, що забезпечує зручний доступ до ринків збуту та інших ресурсів.

Наявність сільськогосподарських підприємств: у районі діють численні сільськогосподарські підприємства, які займаються вирощуванням та переробкою сільськогосподарської продукції.

Потенціал для розвитку: Землі Миргородського району мають значний потенціал для подальшого розвитку сільськогосподарського сектору, що включає в себе використання сучасних технологій та підвищення продуктивності сільськогосподарських культур.

Характеристика земельної ділянки:

Земельна ділянка розташована у Полтавській області, Миргородському районі, с. Зубівка.

Площа земельної ділянки складає 14,6 га, **кадастровий номер** 5323282200:00:007:0249

Класифікатор об'єкта - 06121000-6 - Землі сільськогосподарського призначення

Цільове призначення - 01.01 - Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

Вид земельних угідь - 001.00 – Рілля

Тип власності – комунальна.

За нормативною грошовою оцінкою вартість складає 504 235, 49 грн

Земельна ділянка реалізовувалась по принципу «продажу оренди»

Продаж оренди – це вид продажу коли ціна яка вказана в оголошеній вартості являється не місячною, а річною орендно платою.

Організатором аукціону являється Миргородська міська рада, яка діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [24] та рішенням Миргородської міської ради від 18 листопада 2020 року № 1. Рішенням *«сорок шостої сесії восьмого скликання»* було прийнято визначити стартову ціну ділянки як 12% від нормативно-грошової оцінки.

За умовами які Миргородська міська рада, переможець аукціону окрім як сплатити ціну оренди землі, повинен виконати ряд умов, а саме:

У повній мірі сплатити витрати Полтавській ДЗК за витрати на підготовку матеріальної бази документів які були розроблені для цієї ділянки.

Згідно постанови Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 [23], оренда має зареєструвати речове право на оренду земельної ділянки.

Згідно Статті 25 Закону України «Про оренду землі» [3] виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;

Орендар зобов'язаний утримувати земельну ділянку у відповідних вимогах санітарно-екологічних нормах, проводити роботи які направлені на благоустрій прилеглої території.

Земельна ділянка була зареєстрована в системі 15.02.2024 о 16:46, з періодом редагування інформації до 19.02.2024 / 18:00, дата проведення 19.03.2024 / 11:25. Тип аукціону – англійський, з мінімальною кількістю учасників 2. Строк оренди згідно запропонованого договору складає 7 років з моменту підписання договору оренди. Стартова ціна продажу оренди складає 60 508,26 грн. За результатом аукціону на який було подано 6 заяв на участь переможцем стало товариство яке запропонувало 295 000,10 грн.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3

Полтавська область відіграє ключову роль у забезпеченні значної частини продовольчих потреб України. За обсягом сільського виробництва вона відноситься до регіонів з високим рівнем аграрної економіки. На території області функціонує значна кількість фермерських господарств, які в основному спеціалізуються на вирощуванні зернових та технічних культур. Тільки обмежена кількість господарств займається тваринництвом. В області також налічується значна кількість елеваторів та зернохосовищ, що сприяє зберіганню та збуту зернових культур. Крім того, Полтавська область має площу зрошуваних земель та функціонують зрошувальні системи, що дозволяє забезпечувати стабільний зріст врожаїв та збільшувати виробництво сільськогосподарської продукції.

Полтавська область займає лідерське положення в Україні у виробництві тваринницької продукції. За показниками виробництва і чисельністю поголів'я худоби вона відзначається як один із найбільших регіонів країни. У сільськогосподарському секторі області продовжуються інвестиційні проекти, спрямовані на модернізацію та розвиток галузі. Крім того, важливим напрямом є підтримка органічного виробництва, що сприяє збільшенню обсягів експорту та створенню додаткових робочих місць. Важливу роль в економічному розвитку області відіграють програми кредитування та надання державних гарантій для агропідприємств. Незважаючи на економічні труднощі, спричинені зовнішніми факторами, аграрна сфера Полтавської області проявляє стійкість та потенціал для подальшого розвитку.

Протягом періоду з 2021 по 2024 рік в Полтавській області спостерігалось істотне зростання кількості проведених аукціонів з продажу та оренди землі, що призвело до загального доходу від них у розмірі понад 109 мільйонів гривень. Миргородський район виявився найактивнішим серед усіх районів області з найбільшою кількістю проведених аукціонів та

великим доходом від них, що свідчить про високий інтерес до земельних ресурсів цього району. Також важливим є той факт, що зростання вартості землі та доходу від аукціонів сприяло розвитку сільськогосподарського сектору та залученню інвестицій. Полтавщина продовжує залишатися привабливою для інвесторів у сільське господарство, що свідчить про потенціал та перспективи цього регіону.

Земельна ділянка, розташована у Миргородському районі Полтавської області, має значний потенціал для розвитку сільськогосподарського сектору, оскільки її природні умови сприятливі для вирощування різних сільськогосподарських культур. Розвинена транспортна інфраструктура забезпечує зручний доступ до ринків збуту та інших ресурсів, що сприяє розвитку господарства.

Протягом аукціону було встановлено стартову ціну продажу оренди землі, яка становила 12% від нормативно-грошової оцінки ділянки. Після проведення аукціону товариство, що подало пропозицію на суму 295 000,10 грн, стало переможцем та отримало право на оренду земельної ділянки протягом 7 років.

Помітно, що умови оренди також включають в себе додаткові вимоги щодо утримання та догляду за земельною ділянкою, що сприяє збереженню природних ресурсів та довкілля. Дана земельна ділянка може стати важливим ресурсом для подальшого розвитку сільськогосподарського виробництва та забезпечення сталого господарювання у Миргородському районі.

ВИСНОВКИ

1. У ході аналізу формування ринку землі було зазначено, що з квітня 2022 року по 18 листопада того ж року місцеві влади та представники держави які на законодавчих засадах могли реалізовувати земельні ділянки напряму з потенційними орендарями без реалізації на аукціоні

2. Законодавче забезпечення ринку землі в Україні складається з комплексу правових актів, серед яких ключові ролі відіграють Земельний кодекс України, Закон про землеустрій, Закон про оренду землі та Закон про оцінку землі. З моменту встановлення воєнного стану на території України було внесено вагомий кількість змін до земельного законодавства, а саме щодо розміру оренди, скасування можливості заключення повторного договору під статусом «діючий орендар», скасування можливості поліпшення земельної ділянки під час її використання і тд.

3. Протягом періоду з 2021 по 2024 рік в Полтавській області спостерігалось істотне зростання кількості проведених аукціонів з продажу та оренди землі, Миргородський район виявився найактивнішим серед усіх районів області з найбільшою кількістю проведених аукціонів

4. Процес оренди земельної ділянки у Миргородському районі відбувається на конкурентних засадах через проведення аукціонів. Встановлення стартової ціни продажу оренди забезпечує прозорість та справедливість процесу. Умови оренди включають в себе додаткові вимоги щодо утримання та догляду за земельною ділянкою, що сприяє збереженню природних ресурсів та довкілля.

5. ДП Prozorro виступає основним сервісом із забезпечення проведення торгів земельних ділянок і навіть в умовах війни являє собою прозору та відкриту систему проведення чесних аукціонів із підтримкою на всіх етапах.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України: Кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III: станом на 26 січ. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
2. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV : станом на 31 груд. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
3. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV : станом на 3 верес. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
4. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV : станом на 31 груд. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель: Закон України від 19.10.2022 р. № 2698-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text>
6. Комплекс активів підприємства. Prozorro.Продажі. URL: <https://bi.prozorro.sale/#/>.
7. Англійські Аукціони - Prozorro.Продажі. Prozorro.Продажі - Prozorro.Sale. Електронна торгова система. URL: <https://prozorro.sale/sho-take-anglijski-aukcioni-prozorproprodazhi/>.
8. Голландські Аукціони - Prozorro.Продажі. Prozorro.Продажі - Prozorro.Sale. Електронна торгова система. URL: <https://prozorro.sale/sho-take-gibridni-gollandski-aukcioni/>.
9. Аукціон "Продаж права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення комунальної власності". Торгівельний майданчик "ПроЗорро.Продажі" | The Tender. URL:

<https://thetender.com.ua/uk/landRental-english/procedures/view?id=LRE001-UA-20240215-82023>

10. Center for Food and Land Use Research (KSE Agrocenter). Kyiv School of Economics. URL: <https://kse.ua/center-for-food-and-land-use-research-c4flure-main/>

11. Обсяг сільськогосподарського виробництва у Львівській області у 2021 році збільшився на 5,6%. Львівська обласна державна адміністрація. URL: <https://old.loda.gov.ua/news?id=64990>

12. П'ять фактів, які потрібно знати аграріям про земельну реформу - Юридична Газета. Юридична газета – онлайн версія. URL: <https://yur-gazeta.com/dumka-eksperta/pyat-faktiv-yaki-potribno-znati-agrariyam-pro-zemelnu-reformu.html>.

13. Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науковопрактичний коментар Земельного кодексу України, 5-те видання, змінене і доповнене. – К.: Алерта, 2013. – 544 с.

14. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР: станом на 19 квіт. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр#Text>

15. Правові засади проведення земельних торгів (аукціонів). Інформаційний портал Сумської міської ради. URL: <https://smr.gov.ua/en/misto/2016-03-14-08-10-17/informatsijni-materiali/informatsijni-materiali-z-pitan-zhkg/2047-pravovi-zasadi-provedennya-zemelnih-torgiv-auksioniv.html>

16. Проведення земельних аукціонів щодо земель сільськогосподарського призначення: основні питання, процедура проведення - Юридична Газета. Юридична газета – онлайн версія. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrame-pravo/provedennya-zemelnih-auksioniv-shchodo-zemel-silskogospodarskogo-priznachennya-osnovni-pitannya-proc.html>

17. Мораторій на землю скасовано - зрада чи перемога?. ЛІГА ЗАКОН.
URL:

<https://ips.ligazakon.net/document/EN200804#:~:text=Але%20вже%20з%202002%20року,які%20на%20практиці%20напрацьовувались%20миттєво>

18. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 05.06.2003 р. № 899-IV: станом на 31 берез. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text>
20. Практика розгляду судами земельних спорів: Узагальнення суд. практики Верхов. Суду України від 01.09.2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/n0081700-03#Text>

19. Про внесення змін до Земельного кодекса України щодо заборони продажу земель сільськогосподарського призначення до прийняття відповідних законодавчих актів: Закон України від 19.12.2006 р. № 490-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/490-16#Text>

20. Земля для українців або історія одного мораторію. Promote Ukraine - голос України в ЄС. URL: <https://www.promoteukraine.org/uk/zemlya-dlya-ukraincziv-abo-istoriya-odnogo-moratoriyu/>

21. Економічна правда. ВЕРХОВНА РАДА ВІДКРИЛА РИНОК ЗЕМЛІ. Економічна правда. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2020/03/31/658713/>

21. Економічна правда. ВЕРХОВНА РАДА ВІДКРИЛА РИНОК ЗЕМЛІ. Економічна правда. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2020/03/31/658713/>

22. Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1013-2021-%D0%BF#Text>

23. Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127
Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>

24. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text>

ДОДАТКИ

Додаток 7
до рішення сорок шостої сесії
Миргородської міської ради
восьмого скликання
від 26 січня 2024 року № 42

ПЕРЕЛІК

земельних ділянок комунальної власності Миргородської міської територіальної громади, права на які виставлені на земельні торги

№ лота	Місце розташування земельної ділянки, кадастровий номер	Площа земельної ділянки (га)	Вид цільового призначення земельної ділянки	Тип права	Стартовий розмір річної орендної плати, не менше орендної плати (грн.)	Гарантійний внесок, 30 % стартового розміру річної орендної плати (грн.)	Мінімальний крок торгів, 1 % від стартової ціни (грн.)
1	Полтавська область, Миргородський район, Миргородська міська територіальна громада (5323282200:00:007:0249)	14.6000	01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	право оренди строком на 7 років	60508,26	18152,48	605,08

Умови

проведення земельних торгів та користування земельною ділянкою, право оренди на яку набуто на земельних торгах

Переможець земельних торгів:

- підписує протокол про результати земельних торгів та договір за результатами проведення земельних торгів у строки визначені чинним законодавством;
- сплачує ціну продажу лота - річну орендну плату, визначену за результатами земельних торгів у порядку та строки у відповідності до чинного законодавства;
- сплачує Полтавській регіональній філії Центр ДЗК витрати здійснені на підготовку лота до земельних торгів, а саме: за технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки комунальної власності в сумі 8500,00 грн (з розрахунку ½ вартості за виготовлену документацію із землеустрою);
- здійснює державну реєстрацію речового права (права оренди) на земельну ділянку відповідно до законодавства України;
- забезпечує використання земельної ділянки за її цільовим призначенням та, у разі потреби, погоджує містобудівну документацію у відповідності до чинного законодавства України;
- утримує земельну ділянку у відповідності з вимогами санітарних та екологічних норм, проводить роботи з благоустрою прилеглої території, в т.ч. вживає заходи по боротьбі з бур'янами прилеглої території.

Гарантійний внесок, сплачений переможцем земельних торгів до початку торгів (за вирахуванням винагороди оператора електронного майданчика, через який учасник став переможцем електронних земельних торгів), зараховується до ціни продажу лота.



ПРОТОКОЛ ПРО РЕЗУЛЬТАТИ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ № LRE001-UA-20240215-82023

Найменування оператора, через електронний майданчик якого було заведено інформацію про лот в ЕТС: ТОВ "Українська Універсальна Біржа"

Найменування оператора, через електронний майданчик якого надано найвищу цінову пропозицію: ПП "Регіональний інвестиційний центр аукціонів"

Найменування оператора, через електронний майданчик якого надано наступну за розміром цінову пропозицію після цінової пропозиції переможця земельних торгів: ПП "Регіональний інвестиційний центр аукціонів"

Номер лота: 0002

Організатор земельних торгів: МИРГОРОДСЬКА МІСЬКА РАДА

Статус земельних торгів: Земельні торги відбулися

Дата та час початку земельних торгів: 19.03.2024 11:25:00

Дата та час завершення земельних торгів: 19.03.2024 12:30:04

Відомості про земельну ділянку (склад лота): Продаж права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення комунальної власності

1. Земельна ділянка сільськогосподарського призначення комунальної власності площею 14,6000 га, кадастровий номер 5323282200:00:007:0249, місце розташування: Полтавська обл., Миргородський р-н, Миргородська міська територіальна громада

Стартова ціна лота: 60 508,26 грн., без ПДВ

Ціна лота: 295 000,10 грн., без ПДВ

Мінімальний крок земельних торгів: 605,08 грн.

Розмір гарантійного внеску: 18 152,48 грн.

Розмір реєстраційного внеску: 710,00 грн.

Учасники земельних торгів:

1. Товариство з обмеженою відповідальністю "Агротех-Гарантія", ЄДРПОУ: 31622816
2. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СМАК МИРГОРОДЩИНИ 2016", ЄДРПОУ: 40948552
3. ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВЕЛИКОБАГАЧАНСЬКИЙ КОМБІКОРМОВИЙ ЗАВОД", ЄДРПОУ: 32738656
4. Сільськогосподарське товариство з обмеженою відповідальністю «СЛАВУТИЧ», ЄДРПОУ: 13953262
5. ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО "ВЕРЕШАКА-АГРО", ЄДРПОУ: 44826106
6. Фізична особа-підприємець Ксьонз Віта Михайлівна, ПІН/РНОКПП (ФОП): 2828613043

Закриті цінові пропозиції учасників:

Фізична особа-підприємець Ксьонз Віта Михайлівна

61 114,00 грн

18.03.2024
11:15:58

Товариство з обмеженою відповідальністю "Агротех-Гарантія"	125 000,00 грн	18.03.2024 19:14:21
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СМАК МИРГОРОДЩИНИ 2016"	131 000,00 грн	16.03.2024 11:42:49
Сільськогосподарське товариство з обмеженою відповідальністю «СЛАВУТИЧ»	204 400,00 грн	18.03.2024 19:05:06
ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО "ВЕРЕЩАКА-АГРО"	241 000,00 грн	18.03.2024 19:32:52
ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВЕЛИКОБАГАЧАНСЬКИЙ КОМБІКОРМОВИЙ ЗАВОД"	246 000,00 грн	15.03.2024 10:59:23

Цінові пропозиції учасників:

Раунд 1

Фізична особа-підприємець Ксьонз Віта Михайлівна	130 000,00 грн	19.03.2024 11:30:27
Товариство з обмеженою відповідальністю "Агротех-Гарантія"	125 000,00 грн	18.03.2024 19:14:21
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СМАК МИРГОРОДЩИНИ 2016"	211 700,00 грн	19.03.2024 11:36:36
Сільськогосподарське товариство з обмеженою відповідальністю «СЛАВУТИЧ»	270 000,00 грн	19.03.2024 11:40:22
ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО "ВЕРЕЩАКА-АГРО"	250 000,00 грн	19.03.2024 11:42:06
ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВЕЛИКОБАГАЧАНСЬКИЙ КОМБІКОРМОВИЙ ЗАВОД"	270 010,00 грн	19.03.2024 11:45:35

Раунд 2

Товариство з обмеженою відповідальністю "Агротех-Гарантія"	125 000,00 грн	18.03.2024 19:14:21
Фізична особа-підприємець Ксьонз Віта Михайлівна	150 000,00 грн	19.03.2024 11:55:57
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СМАК МИРГОРОДЩИНИ 2016"	270 050,00 грн	19.03.2024 11:58:29
ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО "ВЕРЕЩАКА-АГРО"	281 000,00 грн	19.03.2024 12:03:00
Сільськогосподарське товариство з обмеженою відповідальністю «СЛАВУТИЧ»	290 000,00 грн	19.03.2024 12:03:42
ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВЕЛИКОБАГАЧАНСЬКИЙ КОМБІКОРМОВИЙ ЗАВОД"	290 000,10 грн	19.03.2024 12:07:00

Раунд 3

Товариство з обмеженою відповідальністю "Агротех-Гарантія"	125 000,00 грн	18.03.2024 19:14:21
Фізична особа-підприємець Ксьонз Віта Михайлівна	150 000,00 грн	19.03.2024 11:55:57
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СМАК МИРГОРОДЩИНИ 2016"	290 000,00 грн	19.03.2024 12:20:12
ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО "ВЕРЕЩАКА-АГРО"	294 500,00 грн	19.03.2024 12:22:14
Сільськогосподарське товариство з обмеженою відповідальністю «СЛАВУТИЧ»	295 000,00 грн	19.03.2024 12:26:45
ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВЕЛИКОБАГАЧАНСЬКИЙ КОМБІКОРМОВИЙ ЗАВОД"	295 000,10 грн	19.03.2024 12:28:27

Переможець земельних торгів: ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВЕЛИКОБАГАЧАНСЬКИЙ КОМБІКОРМОВИЙ ЗАВОД", ЄДРПОУ: 32738656

Товариство з обмеженою відповідальністю "Агротех-Гарантія"	125 000,00 грн	18.03.2024 19:14:21
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СМАК МИРГОРОДЩИНИ 2016"	131 000,00 грн	16.03.2024 11:42:49
Сільськогосподарське товариство з обмеженою відповідальністю «СЛАВУТИЧ»	204 400,00 грн	18.03.2024 19:05:06
ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО "ВЕРЕЩАКА-АГРО"	241 000,00 грн	18.03.2024 19:32:52
ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВЕЛИКОБАГАЧАНСЬКИЙ КОМБІКОРМОВИЙ ЗАВОД"	246 000,00 грн	15.03.2024 10:59:23

Цінові пропозиції учасників:

Раунд 1

Фізична особа-підприємець Ксьонз Віта Михайлівна	130 000,00 грн	19.03.2024 11:30:27
Товариство з обмеженою відповідальністю "Агротех-Гарантія"	125 000,00 грн	18.03.2024 19:14:21
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СМАК МИРГОРОДЩИНИ 2016"	211 700,00 грн	19.03.2024 11:36:36
Сільськогосподарське товариство з обмеженою відповідальністю «СЛАВУТИЧ»	270 000,00 грн	19.03.2024 11:40:22
ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО "ВЕРЕЩАКА-АГРО"	250 000,00 грн	19.03.2024 11:42:06
ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВЕЛИКОБАГАЧАНСЬКИЙ КОМБІКОРМОВИЙ ЗАВОД"	270 010,00 грн	19.03.2024 11:45:35

Раунд 2

Товариство з обмеженою відповідальністю "Агротех-Гарантія"	125 000,00 грн	18.03.2024 19:14:21
Фізична особа-підприємець Ксьонз Віта Михайлівна	150 000,00 грн	19.03.2024 11:55:57
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СМАК МИРГОРОДЩИНИ 2016"	270 050,00 грн	19.03.2024 11:58:29
ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО "ВЕРЕЩАКА-АГРО"	281 000,00 грн	19.03.2024 12:03:00
Сільськогосподарське товариство з обмеженою відповідальністю «СЛАВУТИЧ»	290 000,00 грн	19.03.2024 12:03:42
ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВЕЛИКОБАГАЧАНСЬКИЙ КОМБІКОРМОВИЙ ЗАВОД"	290 000,10 грн	19.03.2024 12:07:00

Раунд 3

Товариство з обмеженою відповідальністю "Агротех-Гарантія"	125 000,00 грн	18.03.2024 19:14:21
Фізична особа-підприємець Ксьонз Віта Михайлівна	150 000,00 грн	19.03.2024 11:55:57
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СМАК МИРГОРОДЩИНИ 2016"	290 000,00 грн	19.03.2024 12:20:12
ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО "ВЕРЕЩАКА-АГРО"	294 500,00 грн	19.03.2024 12:22:14
Сільськогосподарське товариство з обмеженою відповідальністю «СЛАВУТИЧ»	295 000,00 грн	19.03.2024 12:26:45
ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВЕЛИКОБАГАЧАНСЬКИЙ КОМБІКОРМОВИЙ ЗАВОД"	295 000,10 грн	19.03.2024 12:28:27

Переможець земельних торгів: ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВЕЛИКОБАГАЧАНСЬКИЙ КОМБІКОРМОВИЙ ЗАВОД", ЄДРПОУ: 32738656

СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
суміжних землекористувачів та землевласників земельної ділянки
Миргородській міській раді
яка розташована на території
Миргородської міської територіальної громади
(колишня Зубівська сільська рада)
Миргородського району Полтавської області



Умовні позначення:

-  земельна ділянка для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
-  земельна ділянка № 2 згідно поділу площею 14,6000 га

Опис меж

Від А до Б - Миргородська міська територіальна громада (землі комунальної власності) (кад. номер 5323282200-00-007-0171)

Від Б до В - Миргородська міська територіальна громада (землі комунальної власності) (кад. номер відсутній)

Від В до А - гр Кісіль М С. (землі приватної власності) (кад. номер 5323282200-00-007-0244)

Виконавець робіт
інженер-землевпорядник

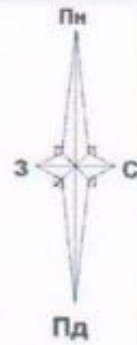
Сертифікований
інженер-землевпорядник

ПЛАН ПОДІЛУ

№ 5323282200:00:007:0171

Погр.
Міс

Служба
Сергій СОЛОМАХА



земельна ділянка № 2
площа: 14,6000 га

Координати поворотних точок
меж земельної ділянки СК-63

№	X	Y	Длина
1	5 534 766,880	4 389 729,260	78,23
2	5 534 740,690	4 389 655,540	68,97
3	5 534 722,230	4 389 589,090	140,19
4	5 534 719,330	4 389 448,930	289,05
5	5 534 779,250	4 389 166,160	61,31
6	5 534 795,900	4 389 107,150	163,98
7	5 534 840,440	4 388 949,340	412,29
8	5 535 234,200	4 389 071,560	278,37
9	5 535 159,520	4 389 339,730	61,12
10	5 535 142,880	4 389 398,540	423,32
11	5 535 027,210	4 389 805,750	271,33
12	5 534 766,880	4 389 729,260	
14	5 534 955,510	4 389 268,410	2,24
15	5 534 956,730	4 389 266,530	2,24
16	5 534 954,850	4 389 265,310	2,24
17	5 534 953,630	4 389 267,190	2,24
18	5 534 955,510	4 389 268,410	

Умовні позначення:

- 29,6000 га - площа земельної ділянки
- 78,23 - лінійні розміри земельної ділянки
- - межа поділу
- - обмеження

Перетин обмежень щодо використання земельної ділянки
(згідно додатку 6 до порядку ведення Державного земельного кадастру)

Код	Назва	Межа частини земельної ділянки на яку поширюється дія обмеження	Площа, га
01.05	Охоронна зона каналу (уздовж) об'єкта енергетичної системи		2,6876

Класифікація видів земельного угіддя (КВЗУ)

(згідно додатку 4 до порядку ведення Державного земельного кадастру)

Код угіддя з КВЗУ	Назва земельного угіддя	Площа, га
001	01	29,6000

Класифікація видів цільового призначення (КВЦПЗ)

(згідно додатку 19 до плану ведення Державного земельного кадастру)

Код угіддя з КВ ЦПЗ	Назва земельних угідь		Площа, га
	розділ	підрозділ	
01		Землі сільськогосподарського призначення	
		Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	29,6000

ОПИС МЕЖ

- Від А до Б Миргородська міська територіальна громада
- Від Б до В гр.Косіль М.С. (землі приватної власності) (кад.номер 5323282200.00.007.0244)
- Від В до Г Миргородська міська територіальна громада
- Від Г до Д гр.Ярмола В.В. (землі приватної власності) (кад.номер 5323282200.00.007.0219)
- Від Д до А гр.Даценко В.А. (землі приватної власності) (кад.номер 5323282200.00.007.0216)
- Від Е до Е АТ "Полтавобленерго" (землі комунальної власності) (кад.номер відсутній)

договір на виконання робіт № 2317160100200-ТД

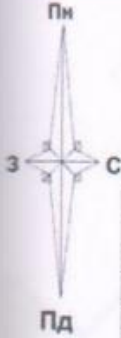
Місце розташування земельної ділянки: на території Миргородської міської територіальної громади (колишня Зубівська сільська рада) Миргородського району Полтавської області

Склад	Дубровський	Стадія	Аркуш	Аркушін
Склад - зем.	Дорожко І.	ТД	1	1
План поділу земельної ділянки Масштаб 1 : 10000		Полтавська регіональна філія ДП "Центр ДЗК" м. Миргород - 2023 р.		

ВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ із землеустрою щодо поділу земельної ділянки

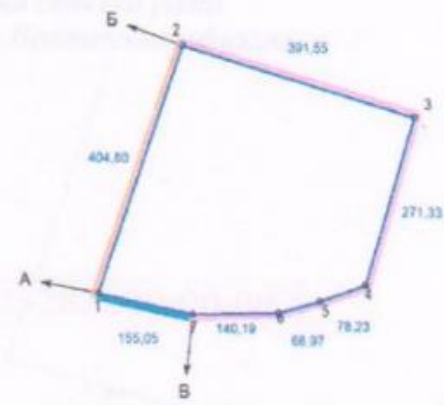
Кадастровий план Земельна ділянка № 2

Кадастровий номер : 5323282200.00.007.0149



Координати поворотних точок
меж земельної ділянки
(система координати СК-63)

№	X	Y	Длина
1	5 534 751,471	4 389 297,251	404,80
2	5 535 134,199	4 389 429,103	391,55
3	5 535 027,210	4 389 805,750	271,33
4	5 534 766,880	4 389 729,260	78,23
5	5 534 740,690	4 389 655,540	68,97
6	5 534 722,230	4 389 589,090	140,19
7	5 534 719,330	4 389 448,930	155,05
1	5 534 751,471	4 389 297,251	



Умовні позначення:
 14,6000 - площа земельної ділянки
 1 - номер поворотної точки меж земельної ділянки
 271,33 - лінійні проміри земельної ділянки

Класифікація видів земельних угідь (КВЗУ)
 (згідно додатку 4 до порядку ведення Державного земельного кадастру)

Код згідно з КВЗУ		Назва земельних угідь	Площа, га
групи	підгрупи		
001	01	Рілля	14,6000

Класифікація видів цільового призначення (КВЦПЗ)
 (згідно додатку 39 до порядку ведення Державного земельного кадастру)

Код згідно з КВ ЦПЗ		Назва земельних угідь	Площа, га
розділ	підрозділ		
		Землі сільськогосподарського призначення	
01		Землі сільськогосподарського призначення	
	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	14,6000

Опис меж суміжних землевласників (землекористувачів)
 Від А до Б Миргородська міська територіальна громада (землі комунальної власності) (кад.номер 5323282200.00.007.0171)
 Від Б до В Миргородська міська територіальна громада (землі комунальної власності) (кад.номер відсутній)
 Від В до А гр.Кісіль М.С. (землі приватної власності) (кад.номер 5323282200.00.007.0244)

	договір на виконання робіт № 2317160100200-ТД			
	Місце розташування земельної ділянки: на території Миргородської міської територіальної громади (колишня Зубівська сільська рада) Миргородського району Полтавської області			
	ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ із землеустрою щодо поділу земельної ділянки	Стадія	Аркуш	Аркушів
		ТД	1	1
	Кадастровий план земельної ділянки	Полтавська регіональна філія ДП "Центр державного		