

РЕФЕРАТ

Розглянуто процес електронних земельних торгів, як механізм провадження землеустрою об'єднаних територіальних громад, на прикладі Новоїпільської сільської ради Криворізького району, Дніпропетровської області.

Актуальність кваліфікаційної роботи магістра полягає в тому, що процес електронних земельних торгів – новий для Українського ринку землі, він є ключовим для провадження договірних відносин на сучасному етапі земельної реформи держави.

Метою кваліфікаційної роботи є визначення основних принципів проведення електронних земельних торгів в умовах відкритого ринку землі України, на прикладі об'єднаної територіальної громади – Новоїпільська сільська рада Криворізького району, Дніпропетровської області.

На основі аналізу нормативно-правової бази, що регулює електронні земельні аукціони, ринку землі України, та досвіду провідних країн Європейського Союзу сформовано систему методологічних принципів стосовно організації та проведення земельних торгів: конкурентних засад; відкритості та доступності; гнучкості системи ціноутворення на земельні ділянки, що сприяє наповненню місцевих бюджетів; сучасності; децентралізації влади (самостійність органів місцевого самоврядування).

Сформульовано детальний та послідовний алгоритм проведення земельних торгів з практичною демонстрацією внутрішніх механізмів та інтерфейсу електронної торгової системи, зі сторони організатора та учасника електронного аукціону. Описано кожен вид земельних торгів: аукціон з продажу права оренди земельної ділянки, продажу земельної ділянки та продажу з переважним правом. Основними етапами організації та проведення земельних торгів є: підготовчий етап, організаційний, етап проведення аукціону та фінальний етап.

Під час підготовчого етапу організатор земельних торгів готує необхідну документацію стосовно лоту аукціону, приймає рішення про проведення торгів та повідомляє потенційних учасників аукціону про відповідні дії. Організаційний

етап характеризується прийомом заяв на участь в торгах, перевіркою та реєстрацією учасників. На етапі проведення аукціону відбувається безпосередньо процес цінкових пропозицій, визначення переможця та оголошення результатів електронних торгів. Фінальний етап — це підписання протоколу земельних торгів, підписання та оплата договору.

У висновках висвітлено позитивні тенденції електронних земельних торгів України, показано аспекти, що потребують доопрацювання та вдосконалення, такі як: узгодження та деталізація нормативної документації; активізація органів місцевого самоврядування щодо організації земельних торгів на земельні ділянки комунальної власності, права на них; правове інформування та практичне консультування потенційних учасників аукціонів; моніторинг інвестиційно привабливих земельних ділянок та допрацювання електронної торгової системи.

Під час дослідження було використано 52 публікації, в роботі представлено 23 рисунка та 5 додатків.

Ключові слова: електронні земельні торги/аукціони, земельна ділянка, органи місцевого самоврядування, електронна торгова система, організатор/учасник електронного аукціону, нормативно-правова документація, об'єднані територіальні громади, земельна ділянка комунальної власності.

ЗМІСТ

	Стор.
РЕФЕРАТ	2
ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1	
РИНОК ЗЕМЛІ В УМОВАХ ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЇ ВЛАДИ В УКРАЇНІ.....	8
1.1. Функціонування ринку землі в Україні.....	8
1.2. Органи місцевого самоврядування в умовах адміністративно-територіальної реформи.....	15
1.3. Земельні торги як інструмент територіальних громад.....	26
1.4. Закордонний досвід організації та регулювання ринку землі..	29
Висновки до розділу.....	40
РОЗДІЛ 2	
МЕТОДОЛОГІЯ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ В РАМКАХ ГРОМАДИ.....	40
2.1. Теоретично-правові засади проведення земельних торгів.....	40
2.2. Організаційні засади проведення земельних торгів.....	43
2.3. Алгоритм проведення земельних торгів.....	47
2.4. Проведення земельних торгів під час дії воєнного стану.....	59
Висновки до розділу.....	62
РОЗДІЛ 3	
ПРАКТИЧНА РЕАЛІЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ НА ПРИКЛАДІ НОВОПІЛЬСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ.....	62
3.1. Характеристика земельних ресурсів громади.....	62
3.2. Практика проведення земельних торгів в громаді.....	63
Висновки до розділу.....	64
ВИСНОВКИ.....	66
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	68
ДОДАТКИ	74

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Україна — це аграрна держава, саме тому питання, що стосуються землеустрою завжди будуть ключовими. Земельні торги, як механізм провадження землеустрою, постали дуже актуальною проблемою для сучасної України. Після скасування мораторію на продаж землі, актуальність земельних торгів тільки збільшилась. Відкритий ринок землі та електронні земельні торги є одними з головних аспектів сильної та стабільної ринкової економіки держави. Спрямування земельної реформи на зміну відносин прав власності на земельні ділянки та фактичне введення земельних ділянок сільськогосподарського призначення в товарообіг ринку нерухомості дає змогу значно розширити ринкові відносини України та поступово сформувати ринок землі.

Попри актуальність та нагальну важливість теми земельних торгів існує декілька невирішених проблем, таких як: створення ключової для формування ринку землі, системи прозорого та відкритого, державного регулювання електронних земельних торгів; повна інвентаризація земель, що належать територіальним громадам; становлення аспекту формування цін на земельні ділянки для продажу на електронних земельних торгах; визначення межі втручання та стимулювання державою, пересічних громадян в залученні до земельних аукціонів.

Актуальність теми дослідження також підтверджує велика зацікавленість вчених до вказаного напрямку. Під час збору та опрацювання матеріалів дослідження ключову роль відіграли роботи таких Українських науковців як: О. Жилін, Т. Шматковська, М. Дзямучич, Л. Галас, Ю. Чалюк, Д. Башлик, П. Кулинич, А. Мартин, А. Третяк, В. Третяк, Р. Третяк, О. Євтушенко, О. Білоусова, І. Кравець та інші.

Незважаючи на досить об'ємну кількість публікацій за темою, окремі деталі становлення та формування електронних земельних торгів, на сьогоднішній день залишаються відкритими, це стало однією з причин вибору теми випускної кваліфікаційної роботи магістра.

Метою кваліфікаційної роботи є визначення основних принципів проведення електронних земельних торгів в умовах відкритого ринку землі України, на прикладі об'єднаної територіальної громади – Новописьська сільська рада Криворізького району, Дніпропетровської області.

Для досягнення зазначеної мети роботи були поставлені наступні **завдання**:

- проаналізувати вітчизняний та закордонний досвід функціонування ринку землі;
- дослідити роль органів місцевого самоврядування в провадженні землеустрою сучасної України;
- провести аналіз нормативно-правової бази, що регулює електронні земельні торги;
- вивчити та відобразити повний алгоритм проведення земельних аукціонів в мирний час, та в період дії військового стану;
- показати практичний досвід організації та проведення земельних торгів в територіальній громаді;

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 комунальної власності об'єднаної територіальної громади (Новописьська сільська рада Криворізького району, Дніпропетровської 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. Історичний підхід дав змогу розкрити тему формування ринку землі України, та проаналізувати закордонний досвід ринкових відносин. 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.

Інформаційно-теоретичну основу дослідження складають наукові публікації Українських та закордонних вчених, закони України та інші нормативно-правові акти.

Практичну та емпіричну частину кваліфікаційної роботи складають матеріали та здобутки, що були зібрані безпосередньо під час роботи в органах місцевого самоврядування, в землевпорядному напрямі.

Наукова значимість полягає в тому, що кваліфікаційна робота магістра демонструє алгоритм організації та проведення земельних не лише загально-теоретично, а покроково з 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.

1. РИНОК ЗЕМЛІ В УМОВАХ ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЇ ВЛАДИ В УКРАЇНІ

1.1. Функціонування ринку землі в Україні

Економічний добробут будь-якої країни безпосередньо залежить від ефективного та раціонального використання земельних ресурсів. Особливо це стосується України, яка є аграрною країною і обрала Європу як засіб свого розвитку. Досвід європейських країн показує, що запровадження ринку землі є необхідним для ефективного розвитку національного аграрного сектору. Діючі ринки землі в країнах ЄС приносять прибутки бюджету країни та землевласникам. Тому, якщо Україна хоче отримати членство в ЄС, залучити іноземні інвестиції та подальший розвиток української економіки, проблема запровадження ринку землі в Україні стає очевидною [1].

Запровадження ринку землі в Україні з 1 липня 2021 року є ще одним кроком до європейського законодавства для досягнення зазначених цілей, скасування багаторічного мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення та реалізації конституційного права громадян України на вільне розпорядження своєї землі. Формування розвиненого та ефективного ринку сільськогосподарських угідь стало важливим завданням вирішення національної продовольчої кризи, раціонального та безпечного використання сільськогосподарських угідь, захисту навколишнього природного середовища. Крім того, ринок земель сільськогосподарського призначення займає особливе місце на ринку економічних ресурсів. Зважаючи на обмежену площу земель сільськогосподарського призначення та різницю природної родючості ґрунтів, земля є особливим та унікальним об'єктом продажу в різних регіонах [1].

Основним механізмом економічного регулювання ринку землі є грошова оцінка землі. Якісна оцінка не лише дає можливість державі отримати об'єктивну інформацію про якісний та кількісний склад земель сільськогосподарського призначення, а й сприяє захисту інтересів усіх суб'єктів земельного ринку щодо функціонування ринку, оподаткування та інформаційного забезпечення. Тому питання комплексного обґрунтування

теоретико-методологічних положень функціонування ринків землі та грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, вироблення практичних рекомендацій щодо ефективності державного регулювання ринку землі та їх подальшого розвитку набувають особливого значення на сьогодні.

Ринок землі в Україні – сукупність суспільних відносин щодо відчуження та набуття земельних ділянок. Складовими земельного ринку є:

- ❖ Об'єкти (земельні ділянки державної, громадської та приватної власності);
- ❖ Суб'єкти (громадяни та юридичні особи України; територіальні громади в особі відповідних земських органів; спільні підприємства; іноземні громадяни та особи без громадянства; іноземні юридичні особи; іноземні держави); інфраструктура ринку землі; національна нормативно-правова база [2].

Загалом ми виходимо з того, що державне регулювання – це «вплив держави на досягнення цілей своєї економічної політики в умовах ринкової економіки», принципи, засоби, важелі, методи і стимули, за допомогою яких держава регулює економічні процеси та забезпечує виконання соціально-економічних функцій.

Держава регулює ринок землі на таких основних принципах:

- прозорість обігу земельних ділянок (прав на землю) на ринку землі;
- раціональне використання та охорона землі;
- забезпечення конституційних гарантій і захисту прав на землю суб'єктів ринку;
- аналіз та прогнозування для забезпечення сталого функціонування та розвитку ринку землі;
- визначення пріоритетів суспільних потреб, визначених національними інтересами або інтересами територіальної громади [3].

Тому ринок землі є одним із пріоритетних ринків в Україні, оскільки земля є унікальним товаром, він тільки починає розвиватися, а принципи державного регулювання ринку землі покликані забезпечити його сталий розвиток та функціонування.

Після того, як приватна власність на землю стала можливою, очікується загальне зростання продуктивності праці на сільськогосподарських підприємствах. Це станеться через максимально ефективне використання наявних ресурсів та забезпечення зростання прибутковості підприємств. Приватна власність на землю також дає можливість аграрним виробникам планувати довгострокову експлуатацію наявних земель, що допомагає у запровадженні широкого спектру заходів щодо їх покращення та збільшення обсягу інвестицій у земельні ресурси [4]. Дослідження особливостей ринку землі та визначення перспектив його розвитку є важливим для формування системи заходів з підвищення ефективності сільського господарства в Україні.

Однією з великих переваг функціонування ринку землі в Україні є законодавче забезпечення права переважного викупу земельних ділянок для їх поточних орендарів. Проте в процесі формування ринку землі відбуваються зміни відносин оренди та потенційного викупу земель сільськогосподарського призначення. Прибуткові підприємства, які мають достатню кількість ресурсів, можуть орендувати належну кількість земель з правом викупу їх у 2024 році, що дає їм можливість запропонувати власникам землі більш вигідні умови [4].

Головний аспект, пов'язаний з функціонуванням ринку земельних ресурсів, є проблема консолідації землі. Ця проблема стосується обмежень, які закладені у законодавстві, але все ж дозволяє можливість створення дочірніх або залежних підприємств крупними агрохолдингами, які обходять встановлену межу у 10 тис. га власності. Це може призвести до надмірної концентрації землі в руках окремих власників, що загрожує монополізацією ринку та формуванням господарств-латифундистів.

Для запобігання цієї проблеми варто запровадити обов'язкове розкриття власниками паїв кінцевого власника землі, аналогічно до того, як це реалізується у сфері регулювання діяльності фінансових установ та великих корпорацій. Це допоможе зберегти ринок земельних ресурсів від монополізації та формування господарств-латифундистів [5].

Щодо результатів першого року функціонування ринку земельних ресурсів в Україні, вони є дуже успішними і важливими. Ринок землі вивів максимально з

тіні все, що можливо, і земельна реформа працює без корупції. Багато земельних законів було прийнято, і більшість з них працюють. Важливо зазначити, що власники землі захищають її краще, ніж наймані працівники, тому земельна реформа була проведена для українців і отримала підтримку з їх боку.

Прийняття закону про відкриття ринку землі мало за мету надати землі законного повноправного власника та забезпечити українцям вільний доступ до своєї землі згідно з їхнім власним розсудом. Гасло "Свій на своїй землі" стало символом земельної реформи. За рік дії закону в Україні було укладено понад 105 тисяч правочинів, у тому числі 88 тисяч угод на купівлю-продаж землі загальною вартістю понад 7 млрд грн. Однак, через російську агресію, не відбулось понад 50 тисяч угод на купівлю-продаж землі, і землевласники не отримали 4,2 млрд грн [6].

Станом на початок повномасштабної російської агресії в Україну було укладено понад 102 тисяч угод, відчужено 245 тисяч гектарів земель сільськогосподарського призначення з загальної площі 32,5 млн га. Наразі, кількість правочинів стосовно купівлі-продажу, міни, дарування та довічного утримання землі складає понад 105 тисяч [7].

Згідно з даними Міністерства аграрної політики та продовольства України станом на червень 2022 року, площа відчужених земельних ділянок складає 252,241 га, кількість правочинів щодо відчуження земельних ділянок складає 105,173, вартість відчужених земельних ділянок становить 4,492 млн грн, а середня вартість відчужених земельних ділянок за 1 га становить 37,819 грн.



Рис. 1.1 Функціонування ринку земель в Україні станом на червень 2022р.[8].



Рис. 1.2 Вартість та середня вартість відчужених земельних ділянок в Україні [8].

Згідно з Рис. 1.1 та 1.2, найвища середня вартість відчужених земельних ділянок знаходиться у Київській та Харківській областях, де вона складає 816,35 грн та 699,99 грн відповідно. Однак, через російську агресію території України, площа відчужених земельних ділянок значно зменшилася, що призвело до скорочення їхньої середньої вартості до 31 010 грн за 1 га та кількості правочинів до 4 304 (Рис. 1.3) [5].



Рис. 1.3 Функціонування ринку земель в умовах воєнного стану [8].

В наслідок російської агресії, економіка нашої країни зазнала певних втрат, зокрема, якщо у перший рік функціонування ринку було укладено 88 тис. угод купівлі-продажу, то до 24 лютого 2022 року було укладено 84,5 тис. угод, що на 3,5 тис. менше (Рис. 1.4) [7].



Рис. 1.4 Втрати через військову агресію [8].

Україна впровадила земельну реформу, що передбачає нормативну грошову оцінку оренди земель, приватну власність на землю, сімейні форми господарювання та корпоративні підприємницькі структури. Це сприяло значним змінам у системі земельних відносин. Зняття мораторію на продаж землі може активізувати ринок та залучити великих іноземних гравців, що може позитивно вплинути на розвиток економіки країни.

У середньому ціна за гектар землі складає 37 900 грн. Це на 30% більше, ніж ціна на минулий рік. Вартість землі мала збільшитися ще до 15%, але війна внесла корективи. Земельна реформа не обмежується купівлею-продажем землі. Право на купівлю та продаж землі стимулює розвиток кредитування в Україні під заставу землі [7].

Війна в Україні відбила великі втрати в усіх сферах життя, включаючи земельний ринок. Протягом майже трьох місяців державні реєстратори не працювали, але після відновлення їх роботи ринок почав оживати. Публікуються повністю всі дані за ринком землі, що дозволяє об'єктивно ухвалювати рішення та розуміти справедливую ціну. 100 громад вже перейшли на визначене законодавством управління, а 75 з них вже опублікували дані про свої території у відкритому доступі. Приблизно 3 млн га земель стали доступними для прозорого громадського огляду та ефективних рішень на рівні громади.

У Державному земельному кадастрі буде запроваджено принцип екстериторіальності для всіх ключових послуг. Головна мета цього заходу полягає в тому, щоб максимально зменшити взаємодію між чиновником та

споживачем послуг. Це дозволить забезпечити більш швидкий та ефективний доступ до послуг Державного земельного кадастру.

Крім того, портал Національної інфраструктури геопросторових даних надасть уніфікований доступ до всіх даних про природні ресурси України. На сьогодні доступ до цього ресурсу обмежений з міркувань безпеки.

Ринок землі є продуктом компромісу. З початку його старту він супроводжувався обмеженнями, як щодо суб'єктів, так і щодо площ і типів об'єктів, якими можна володіти. Нотаріуси перевіряли всі ці обмеження та відповідності перед оцінкою можливості купівлі землі. Це створило ключову перешкоду для старту ринку з перших днів.

Проте завдяки спільним зусиллям Міністерства аграрної політики та Міністерства юстиції система запрацювала і розпочалися продажі. Зважаючи на руйнівні наслідки війни з Росією, кількість транзакцій купівлі-продажу землі дещо зменшилася. Однак, наші аграрії залишаються оптимістами, бо вони розуміють, що інвестиції в землю можуть здійснювати лише люди, які вірять у майбутнє держави.

За даними Міністерства юстиції, у грудні 2021 року було зареєстровано 332 угоди з купівлі-продажу нерухомості, в тому числі землі.

Відкриття ринку землі в Україні є позитивним кроком до інклюзивності нашого суспільства. Протягом першого року після зняття мораторію було розвінчано міфи про можливість надмірної консолідації земельних ресурсів в руках великих агрохолдингів, зловживання та низьку ціну землі. Нотаріуси ретельно слідкують за встановленими граничними нормами придбання землі "в одні руки" та походженням коштів за які купується земля [4].

Ринок земельних ресурсів в Україні формується відповідно до ринкових механізмів, але його ефективність значною мірою залежатиме від темпів формування та розвитку супутньої ринкової інфраструктури та налагодження взаємодії у сфері купівлі-продажу земель з фінансовими інституціями, які можуть стати спеціалізованими земельними банками.

Відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні є важливою подією, оскільки це дозволяє громадянам вільно розпоряджатися

власною землею. Найбільш активними у відчуженні земельних ділянок є центр України та північний схід країни, тоді як західні області є аутсайдерами [9].

Львівщина займає лідерську позицію серед регіонів, де землі для ведення товарного виробництва мають найвищу вартість. Це може залежати від кількох факторів, таких як родючість ґрунтів і потенціал для майбутньої забудови. Загалом, ринок земель в Україні діє, хоча не в повній мірі задовольняє потреби учасників цього ринку

На сьогоднішній день, у багатьох регіонах України відбувається активна торгівля земельними ділянками, що свідчить про великий інтерес до цього ринку. Проте, необхідно докласти зусиль для забезпечення прозорості та розвитку ринкової інфраструктури, а також для запровадження ефективних механізмів контролю за проведенням земельних операцій, щоб забезпечити розвиток ринку земельних ресурсів в Україні на належному рівні.

1.2. Органи місцевого самоврядування в умовах адміністративно-територіальної реформи

В Україні здійснюються значні трансформації, що супроводжуються позитивними структурними змінами, зокрема, адміністративно-територіальна реформа та децентралізація влади, що сприяють покращенню надання якісних публічних послуг та створенню умов для ефективного розвитку територій. Важливим результатом цього процесу є створення фінансово спроможних територіальних громад, які мають необхідні ресурси, зокрема земельні, для забезпечення сталого розвитку та виконання бюджетних завдань [10].

Оскільки земля є одним з найважливіших ресурсів сьогодення та майбутнього, її ефективне та раціональне використання є ключовим фактором для забезпечення добробуту мешканців територіальних громад. При цьому, дослідження нормативно-правових актів, зокрема Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи

управління та дерегуляції у сфері земельних відносин" та Концепції загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель, свідчать про необхідність поліпшення управління земельними ресурсами територіальних громад.

Українська земля - невід'ємна складова національного багатства, що підлягає захисту та регулюванню державою відповідно до Конституції України. Власність на землю набувається і реалізується виключно згідно з законом громадянами, юридичними особами та державою, і тягне за собою відповідальність за її використання. Земля у власності місцевих громад є основою місцевого самоврядування, а раціональне використання земельних ресурсів впливає на розвиток територіальних громад та економічний прогрес країни. Держава гарантує захист прав на землю для всіх суб'єктів права власності та господарювання, забезпечує соціальну спрямованість економіки та здійснює особливу охорону землі як національного багатства.

Українське земельне законодавство реформувалося в різні періоди, а саме: деколективізація сільськогосподарського землекористування, приватизація земель, держкомземоцентризм, дерегуляція правового регулювання земельних відносин та децентралізація влади в сфері управління земельними ресурсами. Зокрема, децентралізація повноважень органів влади стосується здійснення права публічної власності на землю, яке передається у комунальну власність територіальних громад, та управління використанням та охороною земель. У цьому контексті, значна частина земельних повноважень передається органам самоврядування, зокрема, радам об'єднаних територіальних громад, що відповідає сучасним вимогам забезпечення ефективного управління земельними ресурсами [11].

Слід зазначити, що суб'єкти владних повноважень, які здійснюють публічне управління земельними ресурсами, мають мати необхідний інструментарій для розвитку територіальних громад за рахунок їх земельно-ресурсного потенціалу. Громадяни, громади, об'єднання громадян та держава здійснюють публічне управління через відповідні органи державної влади [12].

У свою чергу, кожен учасник суспільства повинен усвідомлювати

відповідальність за забезпечення верховенства права та найвищих соціальних цінностей [13], тому що це забезпечує постійний пошук підвищення ефективності та результативності в управлінні ресурсами на користь громади.

Удосконалення управління земельними ресурсами має наступні напрями:

- забезпечення земельними ресурсами галузей економіки, суб'єктів економічної діяльності та громадян;
- гарантування конституційних прав на землю та захисту земельної власності;
- дієвий державний контроль за раціональним використанням та охороною земель;
- підвищення ефективності управління землями державної власності;
- охорона земель та формування сталого землекористування;
- розвиток земельної інфраструктури та забезпечення доступу до земельних ресурсів.

Забезпечення земельними ресурсами галузей економіки та суб'єктів економічної діяльності є важливим для розвитку економіки та забезпечення соціальної стабільності. Гарантування конституційних прав на землю та захист земельної власності є основним завданням держави, яке допомагає забезпечити права та інтереси громадян.

Дієвий державний контроль за раціональним використанням та охороною земель є важливим для забезпечення екологічної безпеки та збереження земельних ресурсів на майбутнє.

Україна вважає децентралізацію влади однією з ключових Стратегій для розвитку країни. Національне законодавство періоду децентралізації було започатковано постановою Кабінету Міністрів України "Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади" від 10.09.2014 р. № 442 [14]. Згідно з цією постановою, було утворено Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру - центральний орган виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері національної інфраструктури геопросторових даних, земельних відносин, землеустрою, а також Державного земельного кадастру [15].

Діяльність Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру спрямована на координацію та забезпечення належного функціонування Державного земельного кадастру, а також забезпечення належного рівня охорони земель та раціонального їх використання.

У сфері управління земельними ресурсами територіальних громад діє законодавча основа, яка дозволила місцевим органам самоврядування формувати та управляти своїм земельно-ресурсним потенціалом на власний розсуд. Однією з головних постанов, яка забезпечила пришвидшення оформлення та реєстрації права комунальної власності територіальними громадами на земельні ділянки, є Постанова Кабінету Міністрів України "Деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин" [16].

Крім того, відповідно до Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин" від 28.04.2021 р. [17], територіальні громади мають набути права власності на землі та земельні ділянки, які знаходяться за межами населених пунктів територіальних громад та є в державній власності. Облік та відстеження стану земельних відносин будуть здійснюватись за допомогою автоматизованої системи моніторингу земельних відносин, доступ до якої буде відкритим та безоплатним. За впровадження цієї системи відповідає Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру.

Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель" від 17.06.2020 року [18] є важливим інструментом для забезпечення ефективного використання земельних ресурсів на території України. Цей закон передбачає ряд новацій, які сприятимуть раціональному плануванню використання земель.

Однією з найважливіших новацій є передача повноважень органам місцевого самоврядування щодо розпорядження та здійснення контролю за використанням та охороною земель. Це надає можливість забезпечити більш ефективний та гнучкий підхід до управління цими ресурсами та гарантує їх використання в інтересах громади.

Ще однією важливою новацією є введення посади державного інспектора з контролю за використанням та охороною земель, який буде відповідати за збір та аналіз відомостей про земельні ресурси територіальної громади. Це забезпечить більш точний та об'єктивний контроль за використанням земельних ресурсів та їх охороною.

Закон також передбачає процедуру зміни цільового призначення земельних ділянок, що надає можливість змінити вид діяльності на ділянці землі відповідно до потреб територіальної громади. Це може бути корисним у випадку, якщо змінився соціально-економічний стан території, або якщо з'явилися нові потреби та можливості для використання землі.

Передбачено законом обов'язковість проведення земельного моніторингу на території України, що дозволить відслідковувати зміни використання земельних ресурсів та вчасно реагувати на можливі проблеми. Зокрема, моніторинг повинен проводитись для встановлення кількості та стану земельних ділянок, а також для оцінки їх якості.

Національна економічна Стратегія на період до 2030 року [19] є ключовим документом, який сприяє розвитку ефективного та раціонального управління земельними ресурсами. Відповідно до Стратегії, необхідно правильно застосовувати візії регіонального розвитку, агросектору та інвестиційної привабливості. Втілення всіх законодавчих новел, які передбачені Стратегією, є можливістю формування якісно нових відносин у сфері управління земельними ресурсами територіальних громад з чіткою орієнтацією на підвищення ефективності, раціональності та відповідальності використання та технічного вдосконалення.

За допомогою Агентства USAID AGRO, більше 1,8 мільйонів громадян України отримали державні акти на володіння земельними ділянками. Крім того, було створено мережу правової допомоги для нових приватних землевласників та надана підтримка найменш захищеним суспільним групам, таким як молодь, люди похилого віку та інваліди [20]. Це сприяє забезпеченню справедливого та економічно раціонального використання земельних ресурсів та їх охорони на території України.

Згідно з результатами останнього Моніторингу реформи місцевого самоврядування та територіальної організації влади, що був проведений на 10 січня 2022 року в Україні існує 1470 територіальних громад, серед яких 410 міських, 433 селищних і 627 сільських, що включають 443 міста, 1960 селищ та 26261 сіл [21]. За січень листопад 2021 року плата за землю в територіальних громадах становила 12,6%, що стало можливим завдяки доходам до Загального фонду місцевих бюджетів. Варто відзначити, що збільшення надходжень не залежить тільки від збільшення ресурсів у власності, а також від актуальності грошової оцінки земель.

На сьогодні значні сподівання покладено на Закон України "Про адміністративну процедуру" від 17.02.2022 р. № 2073- IX, який набуде чинності 15.12.2023 року [22]. Цей закон регулює відносини між органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами та іншими суб'єктами, які здійснюють функції публічної адміністрації та мають владні повноваження. За допомогою прийняття та виконання адміністративних актів закон дозволяє розглядати і вирішувати адміністративні справи з фізичними та юридичними особами. Норми цього закону викликають особливий інтерес серед органів місцевого самоврядування, а їх впровадження матиме позитивний вплив на взаємодію владних повноважних органів та громадян.

Державний інспектор, відповідальний за контроль за використанням та охороною земель, виконавчого органу сільської, селищної та міської ради, в своїй роботі керується законодавчо регламентованою адміністративною процедурою. Органи місцевого самоврядування, як суб'єкти управління земельними ресурсами територіальної громади, повинні виконувати свої обов'язки на засадах відповідальності перед мешканцями територіальної громади та державою, використовуючи ресурс в інтересах громади за принципом доцільно, економічно та ефективно. Зважаючи на децентралізацію повноважень у сфері управління земельними ресурсами, важливо забезпечити посилення відповідальності органів місцевого самоврядування у вирішенні питань територіального розвитку [14]. Успішні реформи управління державою потребують спеціального наукового супроводу для розробки ефективних інструментів державного управління.

Один із важливих висновків полягає в тому, що управління земельними ресурсами потребує змін від домінування технологій використання землі та державного управління до активної взаємодії та погоджень між усіма зацікавленими сторонами. З цією метою, державні органи повинні перейти від відносно незалежних технологій адміністрування до публічного та електронного управління земельними ресурсами, де взаємодія між різними ієрархічними рівнями управління буде взаємно узгодженою [23].

На сьогоднішній день, Державний земельний кадастр є важливою державною геоінформаційною системою, яка містить відомості про всі земельні ділянки в межах державного кордону України. Ця система надає інформацію про цільове призначення земель, їх обмеження використання, а також детальну інформацію про якісні та кількісні характеристики земель, їх оцінку та розподіл між власниками та користувачами, а також інформацію про меліоративні мережі та складові частини меліоративних систем [24].

Однією з головних завдань Державного земельного кадастру є забезпечення інформаційної підтримки органів місцевого самоврядування у керуванні земельними ресурсами, проведення землеустрою та здійснення раціонального використання та охорони земель. Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин" від 28.04.2021 р. [17] передбачає впровадження обліку та моніторингу стану земельних відносин з використанням автоматизованої системи, до якої буде доступ за відкритим та безоплатним принципом.

На основі аналізу наукових досліджень та законодавчих актів можна виділити фактори, які повинні бути враховані при прийнятті управлінських рішень з управління земельними ресурсами в територіальних громадах. Ці фактори мають сприяти розвитку територіальних громад:

- інвентаризація та повний перелік наявних земельних ресурсів у територіальній громаді;
- урахування всіх регіональних особливостей при здійсненні права розпорядження (користування) земельними ресурсами;

- актуальність грошової оцінки землі (своєчасне і достатнє фінансування витрат на проведення грошової оцінки);
- планування та належна організація роботи суб'єктів УЗР на місцевому рівні;
- ефективна взаємодія між державними, регіональними та територіальними органами УЗР (відкрита та прозора система комунікації та обміну інформацією);
- застосування сучасних інформаційних технологій для забезпечення ефективної роботи системи управління земельними ресурсами.

Враховуючи означені вище фактори, створення Інформаційно-аналітичної системи "Землі територіальної громади" на місцевому рівні може стати ефективним інструментом, що дозволить суб'єктам управління земельними ресурсами планувати та контролювати використання земельних ресурсів, призведе до якісно нових змін для територіальних громад. Інформація, отримана з Державного земельного кадастру та автоматизованої системи моніторингу земельних відносин, буде використана в інформаційно-аналітичній системі "Землі територіальної громади". За допомогою державної підтримки, процес управління земельними ресурсами територіальних громад може стати більш ефективним та раціональним використанням земельних ресурсів на європейському рівні [25]. Локальна управлінська інформаційна система "Землі територіальної громади" збирає, зберігає, обробляє та передає всі дані щодо земельних ділянок у межах юрисдикції громади, допомагає чітко визначати та планувати діяльність органів місцевого самоврядування в сфері управління земельними ресурсами, використовувати правові засоби стимулювання для ефективного використання земельних ділянок, сприяє обміну інформацією та взаємодії з органами контролю [21]. Ця система матиме безпосередній вплив на прийняття рішень на місцевому рівні для задоволення потреб територіальної громади.

Система державного управління земельними відносинами в Україні потребує поглиблення теоретичних та методичних знань і системного удосконалення. Недосконалість цієї системи та її недоліки перешкоджають

успішному розвитку земельних відносин, тому необхідно розробити та затвердити програми для ефективного виконання функцій органами управління на державному і місцевому рівнях. Такі програми дадуть змогу забезпечити ефективне управління земельними відносинами та раціональне землекористування.

У зв'язку з війною з російською федерацією та небезпекою продовольчої кризи в Україні, уряд Канади започаткував кампанію "Сади перемоги", яка має на меті ефективне використання земельних ділянок для вирощування харчових продуктів [26]. Органи місцевого самоврядування повинні розробити та затвердити Програму самозабезпечення громади харчовими продуктами для виконання цієї кампанії.

До того ж, прикордонним громадам, які межують з країнами Європейського Союзу, необхідно розвивати транскордонне співробітництво у сфері УЗР, об'єднувати зусилля для вирішення спільних проблем в агросекторі та обмінюватись позитивним досвідом у цій сфері. Ці дії сприятимуть покращенню розвитку територіальних громад та відкривають нові можливості для розвитку агросектора в Україні.

Становище сьогоdnішнього землекористування в Україні може бути покращене завдяки впровадженню нової системи управління землями в об'єднаних територіальних громадах (ОТГ). Метою цієї системи є запобігання роздрібненню земель та їх спустошенню, а також забезпечення прийняття колективних рішень щодо їх використання з урахуванням потреб всієї громади, а не окремих осіб. При цьому, управлінці-практики в сфері земельних ресурсів повинні бути стратегічно орієнтовані на розвиток територіальних громад, відповідно до керівних принципів та приписів Стратегії, Концепції та Програм, прийнятих як на загальнодержавному, так і на регіональному та місцевому рівнях [19]. Завдання держави, бізнесу та громадян полягає у спільних діях для досягнення позитивних результатів в розвитку територіальних громад.

Наша держава стикається з проблемою ефективних дій у сфері земельних взаємовідносин, з яких більшість ще не вирішені. Ситуація погіршувалась після прийняття закону про купівлю-продаж землі. Органи виконавчої влади не

зацікавлені в змінах у цій сфері та намагаються зберегти контроль, що обмежує можливості місцевої влади. Інвентаризації земель не враховують значні площі сільськогосподарських угідь, необхідних для наповнення бюджету. Хоча громади отримали земельний потенціал, використання наявних ресурсів вимагає значної фінансової підтримки. Попередні спроби вирішення проблем земельної сфери, особливо після децентралізації, зазвичай призводять до неузгодженості процесів в цій сфері.

Отже, для успішного розвитку ОТГ у сфері земельних відносин необхідно вирішити низку питань, зокрема, узгодити законодавчі акти, передати архівну документацію з урахуванням зміни розпорядника, впровадити механізм вилучення нераціонально використовуваних земельних ділянок, надавати можливість залучення інвесторів, розподіляти земельні ділянки в межах ОТГ, розробляти єдину правову форму планування земель. Це дозволить зберегти та покращити земельний ресурс, залучити додаткові надходження, передавши земельну ділянку досвідченій руці іншого користувача, зміцнити економіку держави, регіону, ОТГ та забезпечити функціональне використання та охорону земель усіх форм власності на землю на основі просторового планування територій. Норми земельного законодавства повинні чітко регламентувати правила використання таких земель та визначати відповідальність за їхнє порушення [27].

Позитивною новиною є те, що влада нарешті почула місцеве керівництво та виробників і розпочала спільну роботу, щодо формування законодавчої бази регулювання земельних відносин. Це дозволить громадам висловити свої зауваження та надати пропозиції відносно змін у сфері земельних відносин.

Щоб підвищити ефективність діяльності об'єднаних громад в сфері земельних відносин, необхідно опрацювати можливі шляхи та дотримуватися відповідних інтересів мешканців громад. Також потрібно розробити реальні заходи для ефективного використання земельних ресурсів, що сприятиме підвищенню спроможності об'єднаних громад.

Для успішної реалізації земельної політики необхідно сформувати необхідні механізми взаємодії громад з владними органами різних рівнів. Це

допоможе усунути наявні непорозуміння й суперечності між сторонами.

Необхідно зазначити, що земельні відносини є складними та різноманітними, адже вони реалізуються як сукупність публічних та приватних елементів. Тому державне управління стосується всіх земельних ресурсів, проте різною мірою та різними формами. Відсутність систематизації поняття "земельні ресурси" може призвести до того, що це поняття міститься в різних нормативно-правових актах, але не має чіткої визначеності. Тому потрібно удосконалювати закон [28].

Аналіз та оцінка сучасної ситуації з земельними ресурсами є доказом не тільки їх надзвичайної актуальності, особливо в контексті останніх змін у внутрішній земельній політиці, але й довготривалого ігнорування важливості впорядкування землеустрою. У сучасній системі управління земельними ресурсами України існує конфлікт законодавчих актів, неузгодженість інтересів землевпорядника та власників землі. Реформа державного управління спонукає до дослідження питань земельного регулювання та відносин. Зрозуміло, що більшість завдань, пов'язаних зі зміною земельних ресурсів, вимагають розвитку сучасних механізмів державного управління, що відповідають стандартам та вимогам ЄС. Проблема формування ефективних підходів до раціонального використання земельних ресурсів в умовах реформування потребує невідкладного вирішення з метою підвищення ефективності не лише розуміння важливості земельних ресурсів, а й їх раціонального використання [29].

Умови децентралізації влади відкривають нові можливості для ефективного управління земельними ресурсами ОТГ, проте ці питання ще потребують глибокого вивчення. Важливо зазначити, що всі зміни в законодавстві повинні бути ретельно проаналізовані, щоб забезпечити правильну їх реалізацію в практичній діяльності. Зокрема, в сфері земельного законодавства вже сформувалася неоднозначна правозастосовна практика, що призводить до того, що одні й ті ж законодавчі норми застосовуються по-різному на різних рівнях влади та в різних об'єднаних громадах. Ці обставини змушують дослідників шукати оптимальні шляхи вирішення спірних питань в сфері земельних відносин та розробляти обґрунтовані варіанти їх вирішення.

1.3. Земельні торги як інструмент територіальних громад

Земельні відносини є одним із ключових аспектів аграрного, соціального та сільського розвитку в Україні. Земельні ресурси є головним економічним компонентом аграрної галузі, забезпечуючи власників земельних паїв грошовими надходженнями в сімейні бюджети сільських родин, а місцевим територіальним громадам – податковими надходженнями у місцеві бюджети за землекористування.

За результатами недавньої реформи місцевого самоврядування територіальним громадам було передано у власність більше 1,5 млн га сільськогосподарських угідь. Ці площі повинні надаватися в оренду сільськогосподарським роботодавцям, включаючи новостворені і діючі фермерські господарства та інші середньотоварні агроформування [30]. У майбутньому можна буде розглянути питання передачі цих земель у постійне користування (до 50 років) або у власність, зокрема з метою стимулювання фермерського і кооперативного руху та збільшення кількості робочих місць у сільській місцевості.

Важливо зазначити, що забезпечення стабільної та продуктивної роботи в аграрному секторі залежить від розумного та ефективного використання земельних ресурсів, включаючи управління земельними відносинами та орендою землі. Це не тільки допоможе забезпечити стабільний дохід для сільських родин та місцевих громад, але й сприятиме створенню нових робочих місць та розвитку економіки в цілому.

В Україні в умовах збройної агресії РФ необхідною умовою є мобілізація економіки і збереження держави. Одним з аспектів для цього є ефективне управління земельними активами територіальних громад. Пропонується впровадити громадські угоди, що поєднують питання праці в галузі, виробництва агропродукції та земельних відносин, з метою регулювання аграрних соціально-трудових відносин на громадському рівні. Це може допомогти у вирішенні проблем земельної реформи і поліпшити фінансову спроможність

територіальних громад, залежну від можливостей використання/користування землею [31].

При цьому важливо враховувати змінені пріоритети управління земельними активами на рівні держави і використовувати нові підходи до управління активами громад. Такі підходи можуть включати інноваційні методи вирощування продуктів харчування, створення ефективних мереж постачання та збуту, розвиток інфраструктури та забезпечення доступу до кредитів для сільського господарства.

Управління земельними активами є ключовою складовою стабільного розвитку сільського господарства та економіки країни в цілому. На сучасному етапі, особливо в умовах воєнного стану, пріоритетами в управлінні земельними активами територіальних громад є швидке залучення сільськогосподарських земель до виробництва та проведення посівної кампанії.

На даному етапі, власники земельних ділянок та організатори земельних торгів зобов'язані дотримуватись наступних правил:

- проводити земельні торги щодо передачі в оренду с/г земель, продажу земель не с/г призначення, тобто проводити аукціони на загальних підставах, які діяли до введення воєнного стану;
- очікувати завершення строку дії договорів оренди, які були укладені без проведення електронних торгів;
- після закінчення строку дії договору, який був укладений без проведення торгів, проводити земельний аукціон щодо цієї земельної ділянки в Прозорро.Продажі [32]. Орендар, з яким було укладено договір оренди раніше, може взяти участь в аукціоні та знову орендувати цю земельну ділянку через аукціон.

Організація земельних аукціонів, особливо щодо набуття прав на оренду землі, є новим явищем у нашій країні. Головна мета використання конкурентних принципів під час проведення земельних торгів - визначення переможця за допомогою електронної торгової системи, яка пропонує продавцеві найкращі умови [33]. Такий підхід з боку держави дозволяє забезпечити дотримання прав та законних інтересів обох сторін земельної угоди, а також запобігти корупції.

На сьогоднішній день в Україні відбувається поступове відновлення ринку землі після введення воєнного стану та зупинення всіх земельних операцій. Уряд докладає зусиль для забезпечення безпеки та прозорості всіх земельних угод, а також для забезпечення прав інвесторів та власників земельних ділянок. З метою забезпечення максимальної ефективності користування земельними ресурсами, держава впроваджує відкриті електронні майданчики для проведення земельних торгів та визначення переможців за допомогою електронної торгової системи. Цей підхід дозволяє забезпечити дотримання прав та законних інтересів усіх сторін земельної угоди та унеможливити корупцію. Однак, варто зазначити, що процес відновлення ринку землі є складним та потребує детального аналізу та планування, щоб запобігти можливим порушенням законодавства та втратам для бізнесу та громадян.

У травні 2022 року ухвалено законопроект, що стосується внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин умовах воєнного стану [34]. Ці зміни сприяли оновленню ринку землі, але наразі продаж землі на тимчасово окупованих територіях є нездійсненим.

На жаль, зміни, що були внесені законопроектом, торкнулися лише фізичних осіб. До вересня 2022 року був установлений мораторій на проведення торгів з метою набуття оренди, емфітевзису та суперфіцію сільськогосподарських земель, що знаходилися у державній та комунальній власності. Наразі механізми проведення земельних торгів частково відновлено.

Завдяки головній регуляторній ролі держави на ринку землі, останній виступає як "державно-комерційна" структура. Регулювання ринково-правових відносин здійснюється шляхом розробки та впровадження правових норм, які регулюють взаємовідносини між суб'єктами ринку. Але такий підхід неможливий без впровадження жорстких заходів з метою контролю за ринком землі, його розвитком та функціонуванням [35].

Для забезпечення прозорості та ефективності управління земельними ресурсами, обов'язково проводяться земельні торги для земельних ділянок, які є комунальною або державною власністю. Громадяни повинні бути інформовані про майбутні продажі таких ділянок в першу чергу. Відповідальність за

оприлюднення цієї інформації несуть відповідні органи виконавчої влади та місцевого самоврядування.

Цей крок є важливим для розвитку земельних відносин і вигідним для держави, об'єднаних територіальних громад та власників земельних ділянок. Продаж ділянок через електронний аукціон дає можливість отримати реальну ринкову вартість землі. Земельні реформи та децентралізація, в тому числі розпорядження земельними ресурсами через електронні аукціони, є важливими антикорупційними складовими. Прозорість продажу прав на землю є невід'ємною складовою ефективного управління земельними ресурсами.

Резюмуючи вищезгадане, земля є головним добром українського народу, захищеним державою. На сьогоднішній день одним з найважливіших аспектів щодо ефективного використання земельних ресурсів є можливість продажу земельних ділянок на взаємовигідних умовах. Використання конкурентних принципів при реалізації земельних угод дає змогу передавати право власності на земельну ділянку максимально вигідно, з дотриманням принципів законності та прозорості.

1.4. Закордонний досвід організації та регулювання ринку землі

Земля є найважливішим засобом виробництва в сільському господарстві та ключовим фактором, що забезпечує продовольчу безпеку держави. Це призводить до особливого ставлення суспільства та підвищеного інтересу дослідників до земельно-майнових відносин, проблем збереження родючості земель та підвищення якості ґрунтів.

Земельні відносини можуть бути різними за формами власності та правами користування, що може впливати на економічні та соціально-політичні зв'язки, а також спричиняти потенційні конфлікти. Усі ці фактори визначають ставлення до землекористування та управління земельними ресурсами. Крім того, збереження функціональності земельних ресурсів важливо для забезпечення безпеки життєдіяльності населення, так як це впливає на доступ до продовольства та води, стабільну зайнятість і життєзабезпечення, а також стійкість до змін клімату

та екстремальних погодних явищ. В результаті, збереження земельних ресурсів є важливим внеском у забезпечення соціальної та політичної безпеки.

Сучасна Україна зіткнулася з завданням удосконалення механізму землекористування, який би забезпечив належне використання земель сільськогосподарського призначення. Для цього важливо використати світовий досвід земельної політики та провести діагностику цього досвіду, щоб визначити можливості його імплементації в українську практику в контексті цифровізації [36].

Сьогодні стає необхідним застосування сучасних підходів до управління землекористуванням, які базуються на взаємозв'язку та взаємозалежності сільськогосподарського виробництва, екологічних процесів та середовища життєдіяльності людини. Такий підхід дозволяє інтегрувати економіку, екологію та соціальні процеси, що є важливим для досягнення балансу між економічними інтересами та збереженням навколишнього середовища.

Удосконалення механізму землекористування є важливим завданням для України, яке вимагає системного підходу та використання світового досвіду земельної політики.

Більшість європейських країн має стабільні земельні відносини, що характеризуються розробленими ринковими інститутами, стійкими правами власників та гарантіями на землю. У світовій практиці виникли ефективні механізми державного регулювання земельних відносин, які забезпечують захист земельних ресурсів та їх продуктивне, екологічно безпечне й економічно ефективне використання. Розвиток земельних відносин в розвинених країнах тісно пов'язаний із загальною макроекономічною політикою держави в аграрному секторі, яка перш за все спрямована на дотримання паритету цін та узгоджується із державною підтримкою галузі, функціонуванням фінансової, банківської та виробничої інфраструктури сільського господарства.

Земельні відносини в сучасній системі відіграють важливу роль у сільськогосподарському виробництві. Однією з ключових форм власності та господарського використання землі є оренда. З досвіду європейських країн видно, що оренда стала ефективною формою організації виробництва в

сільському господарстві. Проте національне регулювання земельних відносин характеризується обмеженням умов оренди землі. У більшості країн Євросоюзу існують мінімальні терміни оренди. Сучасна практика відносин оренди в розвинутих країнах характеризується специфічними формами втручання держави в земельні відносини між орендодавцями та орендарями.

У країнах ЄС понад 7 млн. фермерів займаються сільськогосподарським виробництвом, використовуючи 129 млн. га сільськогосподарських угідь. Із них 76 млн. га (59%) належать фермерам, а 530 тис. га (41%) – знаходяться в оренді [37]. Відзначається тенденція збільшення частки орендованих земель та зменшення частки земель, які перебувають у прямій власності фермерів. Обсяги оренди значною мірою залежать від кількості землі та традицій, які різняться залежно від географічного розташування.

Земельна оренда є однією з найбільш поширених форм земельних відносин у більшості країн світу. Наприклад, у Бельгії, Німеччині та Франції, понад половина земель перебуває в оренді, а у Нідерландах - 35% [38]. У Великій Британії, претенденти на оренду землі повинні відповідати певним кваліфікаційним критеріям, таким як працездатний вік та сільськогосподарська кваліфікація. У Німеччині земельна оренда підлягає постійному контролю, для того щоб забезпечити дотримання правил щодо власності та оренди сільськогосподарських земель.

У більшості країн, термін оренди залежить від угоди між сторонами. В Німеччині, майже половина всіх сільськогосподарських угідь здається в оренду, а у Франції та Бельгії - дві третини землі [39]. У Данії, для отримання ділянки в оренду необхідно подати декларацію про доходи, а максимальний термін оренди не повинен перевищувати 30 років. У країнах, де існує система довгострокової оренди, можливе подовження терміну оренди. Наприклад, у Австрії, претенденти на оренду землі повинні бути фермерами, а законодавство країни заохочує орендарів викупувувати землю як власників та не дозволяє продовжувати оренду.

Отже, земельна оренда є важливою формою земельних відносин, яка дозволяє забезпечити ефективне використання землі та забезпечення продовольства для населення. Орендний термін для сільськогосподарських

ділянок залежить від їхнього виду і зазвичай становить 5 років. Однак, для площ, призначених для вирощування винограду, плодів і ягід, термін може бути не менше 15 років, а для оренди частини такої ділянки - 10 років [40]. Після закінчення терміну оренди, орендар може продовжити її, якщо дотримується умов, передбачених у договорі з землевласником. Такі умови включають дотримання правил господарювання, своєчасну оплату та інші вимоги.

У сучасному світі, цифрові технології «розумного сільського господарства» стали стандартом інтеграції на основі цифрового землеустрою. Використання геоінформаційних систем є невід'ємною частиною ефективного використання земельних ресурсів. Такі системи дозволяють проводити якісний аналіз стану та ефективності використання земельних ресурсів, а також оптимізувати процес прийняття управлінських рішень. Використання сучасних технологій, таких як GPS, GIS, оцінка врожайності, змінне нормування і дистанційне зондування землі, супутниковий зв'язок, технології "Big Data" [41] і штучний інтелект, дозволяє досягнути максимальної ефективності використання земельних ресурсів для забезпечення ефективного розвитку суспільства [42].

Цифровізація в аграрному секторі є однією з найважливіших тенденцій сучасного світу, яка дає можливість розробити та застосовувати нові технології вирощування сільськогосподарської продукції [43]. Однак, успішна цифровізація сільського господарства повинна бути спрямована на вирішення головного завдання - створення "смарт-землекористування". Для досягнення цього завдання необхідно застосовувати методи "смарт-землеустрою", які враховують основні питання розвитку галузі, такі як "смарт-поле", "смарт-ферма", "смарт-сад", "смарт-ландшафт" та інші. Важливо розглядати ці питання не ізольовано, а в загальній системі функціонування сільськогосподарського підприємства.

Усі основні галузі суб'єкта аграрного бізнесу повинні бути об'єднані єдиною територією в його межах та пов'язані елементами виробничої та соціальної інфраструктури. Це вимагає упорядкування земельно-майнових відносин для легітимного здійснення використання та обігу земель сільськогосподарського призначення.

В умовах цифровізації, суб'єкти управління земельними ресурсами повинні

виконувати ряд завдань для забезпечення ефективної роботи. Серед них - забезпечення доступу до різних інформаційних даних в реальному часі, що дозволяє відстежувати стан і перебіг виробничих процесів, ринкову ситуацію та інші важливі показники [43]. Також важливим є прийняття управлінських рішень та оперативне реагування на зміни в земельному середовищі, включаючи ризики, пов'язані з виробництвом аграрної продукції.

У контексті цифровізації, особливо важливим є орієнтація на потреби конкретного споживача аграрної продукції, що забезпечується за допомогою Інтернету та мобільних пристроїв зв'язку [44]. Таким чином, суб'єкти управління земельними ресурсами повинні забезпечувати інформаційно-консультаційне обслуговування фермерських господарств.

Зарубіжний досвід земельних відносин може стати важливим джерелом знань та навичок у розв'язанні складних проблем, пов'язаних з регулюванням ринку землі в Україні [45]. При цьому, важливо переймати позитивні елементи зарубіжної практики та уникати негативних наслідків. Отже, рекомендується враховувати європейський та світовий досвід у даній сфері, що дозволить знайти відповіді на нові питання, які можуть виникнути в Україні.

Практика розвинених країн світу показує, що вільний ринок не означає повної відсутності його регулювання. Саме тому урядове регулювання оренди землі є важливим фактором, який може забезпечити ефективне використання земельних ресурсів. Використання законодавчих, економічних та адміністративних важелів може допомогти покращити земельно-орендні відносини в нашій країні.

Для досягнення більшої ефективності використання орендованих земельних ділянок можна створити інтегровані підприємства, продовжити терміни договорів оренди, провести паспортизацію та інвентаризацію земель. Також слід створити банк даних про рух прав власності на землю та посилити контроль держави за раціональним використанням земельних ресурсів. Введення стимулів за поліпшення якісних характеристик орендованих земельних ділянок також може бути корисним кроком для підвищення ефективності.

Необхідно звернути увагу на те, що система законодавства є основним

механізмом, яким держава впливає на розвиток орендної сфери. Розвинені країни, передусім у сільському господарстві, мають чітко регульовані та плановані ринкові відносини. Тому створення якісних та ефективних механізмів оренди землі варто розпочати вже зараз, не чекаючи формування ринку землі.

З урахуванням приєднання України до європейського інтеграційного простору, дослідження щодо особливостей землекористування в країнах ЄС стають особливо актуальними. Однак, не менш важливими є дослідження питань ефективності використання земель різного призначення європейськими землекористувачами. Аналіз досвіду країн ЄС може стати важливим дороговказом для розробки ефективної та раціональної земельної політики в Україні.

Європейські країни досягають успіхів у землекористуванні завдяки комплексному підходу до розв'язання проблем, що включає економічні, соціальні та екологічні фактори. Успішна земельна політика передбачає наявність довгострокової стратегії розвитку аграрного сектора, прозорої нормативної бази з регулювання земельних відносин та дієвого контролю за дотриманням законодавства у сфері раціонального використання й екологізації землекористування. Державне фінансування заходів щодо поліпшення угідь та здійснення агрохімічного та ґрунтового обстеження також є важливим елементом успішної земельної політики. Україна займає провідні позиції в Європі за показником землемісткості робочого місця, але за обсягом виробництва валової продукції на одного зайнятого у сільському господарстві поступається усім країнам-членам ЄС. Врахування досвіду країн ЄС та застосування комплексного підходу може допомогти покращити ефективність землекористування в Україні.

Земельні торги та аукціони - це ефективний інструмент для використання земельних ресурсів і забезпечення їх оптимального використання. В Європейському союзі земельні торги та аукціони давно використовуються для регулювання земельних відносин і забезпечення справедливого розподілу земельних ресурсів між різними суб'єктами господарювання. Для забезпечення однакових стандартів та регулювання використання земельних ресурсів в Європейському союзі, відповідні правові акти розроблені Європейською

комісією та Європейським парламентом.

Одним з основних правових актів, який регулює земельні торги та аукціони в Європейському союзі, є Директива ЄС 2014/24 / ЄС "Про процедури закупівлі в сфері водопостачання, енергетики, транспорту та поштового зв'язку". Цей документ визначає процедури, які повинні дотримуватися при проведенні земельних торгів та аукціонів у всіх країнах-членах ЄС, зокрема щодо доступу до інформації, забезпечення конкуренції та прозорості у процесі торгів та аукціонів.

Організація земельних торгів та аукціонів в Європейському союзі відрізняється в залежності від країни-члена та специфіки ринку землі у кожній країні. Проте, у більшості країн ЄС, земельні торги та аукціони організовуються за допомогою електронних торгових платформ.

У процесі земельних торгів та аукціонів в Європейському союзі, кожен учасник може подати свою пропозицію на придбання земельної ділянки за умови відповідності вимогам, визначеним у правових актах. Звичайно, учасник земельного торгу або аукціону зобов'язаний підтвердити свою фінансову стійкість та відсутність конфлікту інтересів.

Результати земельних торгів та аукціонів в Європейському союзі можуть бути анонімними, тобто інформація про переможця не розголошується. Проте, в деяких випадках, коли велика ділянка землі продається, результат торгів або аукціону може бути опублікований, щоб забезпечити прозорість та конкуренцію на ринку.

Необхідно зазначити, що земельні торги та аукціони не є універсальним рішенням для всіх країн-членів Європейського союзу, оскільки в кожній країні є свої особливості ринку землі та відмінності в законодавстві. Тому, перед впровадженням земельних торгів та аукціонів в будь-якій країні, необхідно ретельно вивчити специфіку ринку та законодавчу базу, а також врахувати думки та інтереси зацікавлених сторін, включаючи власників землі та місцеві громади.

Кожна країна Європейського Союзу має власну систему земельних торгів, що відображає специфіку місцевого ринку нерухомості та регулювання земельних відносин. Загалом, можна виділити загальні тенденції та особливості

земельних торгів в цих країнах.

У деяких країнах, наприклад, в Австрії та Німеччині, земельні торги мають більш складну процедуру, що передбачає здійснення земельної реформи та обміну земельних ділянок. Така процедура забезпечує можливість розширення земельних угідь та зменшення фрагментації земельних ділянок.

У Франції та Італії земельні торги є важливим інструментом формування ринку нерухомості, який базується на принципі справедливості та рівноправності учасників. Для цього проводяться торги, які забезпечують можливість змагання різних покупців та визначення ринкової ціни на земельну ділянку.

У Скандинавських країнах, таких як Фінляндія та Швеція, земельні торги мають особливу форму, що передбачає здійснення аукціону з правом викупу. Це означає, що придбана земельна ділянка може бути відкуплена державою за ринковою ціною, якщо на неї виникає потреба для реалізації державної політики землекористування.

У Бельгії та Нідерландах земельні торги здійснюються за допомогою земельних бірж, які є спеціалізованими агентствами з нерухомості. Це дозволяє забезпечити ефективну комунікацію між учасниками торгів та швидке оформлення правових документів на земельну ділянку.

У Польщі та Чехії земельні торги мають особливості, пов'язані зі спадщиною після колективізації земель в минулому. Тут використовуються спеціальні програми, що дозволяють забезпечити відновлення прав власності на землю, а також здійснення продажу земельних ділянок за сприятливими умовами для місцевих громад.

В загальному, земельні торги в країнах Європейського Союзу мають велике значення для розвитку ринку нерухомості, забезпечення земельної політики та регулювання земельних відносин. Кожна країна має свої особливості та традиції в проведенні земельних торгів, що відображає специфіку місцевого ринку нерухомості та політики землекористування.

В країнах ЄС земельна реформа була заснована на створенні приватної власності на сільськогосподарській землі. Ринок купівлі-продажу та оренди земель було створено через приватизацію державних земель та реституцію

земель, що були конфісковані у попередніх власників або їх спадкоємців. Реституція була широко застосована в Східній Німеччині. Функціонування ринку забезпечується формальними та матеріальними гарантіями прав власності й обігу, стабільністю державної і місцевої політики відносно землеволодіння, розпорядження та користування.

У процесі дослідження було виокремлено кілька складових, необхідних для ефективного формування й стабільного функціонування ринку сільськогосподарських земель у країнах ЄС. До них відносяться державне регулювання, земельний кадастр, спеціалізовані земельні установи, ринковий механізм оцінки землі та орендні відносини. Важливу роль у забезпеченні ефективного функціонування ринку відіграє підтримка держави, розвиток відповідних інститутів та забезпечення правової стабільності у галузі земельних відносин.

Варто відзначити, що земельні ресурси є одним з найважливіших складових національного багатства країни. Україна, завдяки своєму унікальному земельно-ресурсному потенціалу, вирізняється серед інших країн Європи. Оскільки земельні ресурси є обмеженими, правове регулювання ринку земель є надзвичайно важливим аспектом державної економічної політики, щоб забезпечити сталий і збалансований розвиток економіки та безпеку держави. Україна входить до європейського правового простору та підтримує національні та європейські системи ідей та цінностей. Це призводить до конвергенції правових інститутів та норм, що становить основу сучасного політичного та економічного напрямку розвитку України. У зв'язку з цим, надзвичайно актуальним є вивчення досвіду формування системи правового регулювання ринку земель країн-членів Європейського Союзу з метою подальшого впровадження його на практиці в Україні.

Ефективне функціонування ринку земель вимагає від держави створення сприятливих умов для раціонального використання земельних ресурсів та забезпечення гарантій та захисту прав суб'єктів на ринку. Для цього необхідно мати належну нормативно-правову базу та систему економічних важелів впливу держави на суб'єктів підприємницької діяльності. Відомо, що історія розвитку

ринку земель у країнах Європи показує, що ринкові механізми не можуть існувати самі по собі, тому держава повинна мати організований вплив на них.

У країнах Європейського Союзу, держава встановлює ліміти на проведення операцій з купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення та здійснює державний контроль за використанням та охороною земель.

Наприклад, у Німеччині, Італії та Франції, укладання контрактів з землею неможливе без отримання дозволу від компетентних державних органів, які мають повноваження заборонити укладання угоди у разі відсутності спеціальної освіти або досвіду та змінювати певні умови контракту, наприклад, строк дії або ціну землі [46]. Державний контроль за використанням та охороною земель є одним з основних методів державного регулювання земель.

Оскільки держава має важливий регуляційний вплив на ринок земель, вивчення досвіду формування та розвитку ринку земель країн – членів Європейського Союзу може бути корисним для розвитку вітчизняного ринку земель. Для цього можна проводити аналіз законодавчої бази, механізмів державного контролю та регулювання ринку земель у країнах ЄС, а також досліджувати досвід застосування різних інструментів державного впливу на ринок земель, наприклад, податкових пільг, фінансової підтримки, нормативних обмежень. Крім того, ефективне функціонування ринку земель потребує наявності інституцій, які здійснюватимуть державний контроль та регулювання ринку.

На сучасному етапі вирішення проблеми правового регулювання входження іноземних громадян на ринок українських земельних угідь стає все більш актуальним завданням. У країнах Європейського Союзу існує різний підхід до вирішення цього питання, проте загальна тенденція полягає в поступовому відкритті ринку для іноземних інвесторів.

За останні роки, з початку запровадження земельних реформ, ринок земельних угідь Європи зазнав обмежень для іноземних громадян. Проте, з часом він став привабливим для припливу іноземних інвестицій та відкривається для громадян країн-членів ЄС.

В Україні більшість вчених та практиків ставляться критично до відкриття

ринку земельних угідь для іноземних громадян. Вони обґрунтовують це тим, що залучення іноземного капіталу може призвести до того, що вітчизняні сільськогосподарські виробники стануть неконкурентоспроможними.

У зв'язку зі схожими історичними умовами створення ринку земель сільськогосподарського призначення, Україна може скористатися досвідом Балтійських країн та деяких держав Центральної і Східної Європи, таких як Латвія, Литва, Болгарія, Польща, Румунія та Угорщина, для реформування власного земельного ринку.

Результати земельних реформ у зазначених країнах включають відміну деяких регуляторних обмежень, забезпечення державного захисту земель та успішне проведення аукціонів [36]. Для підвищення ефективності правового регулювання ринку земель в Україні, необхідно вивчати законодавство європейських країн та ефективно запозичувати позитивний досвід їхнього регулювання.

Оскільки кожна країна має свої особливості економічної системи, неможливо знайти універсальну модель правового регулювання ринку земель, яка була б однаково ефективною для всіх країн. Утім, вважаю, можна побудувати власну модель ринку земель в Україні, встановлюючи економічні механізми, що допоможуть уникнути спекуляцій на земельному ринку, створити спеціальну інституціональну структуру для кредитування сільськогосподарських виробників та управління державними земельними резервами, обмежити участь іноземців на ринку землі та здійснювати державний контроль за цивільно-правовими угодами щодо відчуження або передачі в оренду сільськогосподарських земельних ділянок.

З врахуванням важливості ефективного використання земель для сільськогосподарських потреб, необхідно зазначити, що досвід країн ЄС демонструє, що це можливо завдяки правовим актам та економічним методам. При цьому, варто пам'ятати, що вільний ринок не означає нерегульований ринок, і тому важливо забезпечити належне правове регулювання земельного ринку в Україні.

З огляду на недостатню розробку правових основ обігу землі в Україні,

доцільним є врахувати європейську практику правового регулювання ринку земель. Важливо створити ефективну модель регулювання ринку земель в Україні, встановлюючи економічні важелі, які уникнуть спекуляцій на земельному ринку, створюючи спеціальне інституційне формування з метою кредитування сільгоспвиробників та управління резервом державних земель, обмежуючи ринок земель від участі іноземців.

Висновки до розділу. Відкритий ринок землі України – це зовсім нове явище. Для повноти реалізації нових ринкових відносин потрібен час та залучення закордонного досвіду. Модель ринку землі України в багатьох аспектах схожа на модель країн Європейського Союзу. Електронні земельні торги, як головний механізм відкритого ринку землі має ключове значення в провадженні землеустрою об'єднаних територіальних громад.

2. МЕТОДОЛОГІЯ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ В РАМКАХ ГРОМАДИ.

2.1. Теоретично-правові засади проведення земельних торгів.

Орендодавцями земельних ділянок комунальної власності є сільські, селищні та міські ради [47]. Відчуження земельних ділянок комунальної власності шляхом укладання договору оренди на, так званій, власний розсуд органів місцевого самоврядування являється порушенням встановленої процедури передачі таких ділянок. Органи місцевого самоврядування в межах своїх повноважень здійснюють продаж земельних ділянок комунальної власності, прав на них, на конкурентних засадах у вигляді земельних торгів, а саме - електронного аукціону. Результатом такого аукціону є укладання договору оренди, емфітевзису чи суперфіцію між органом місцевого самоврядування з одного боку, та юридичною особою, громадянами, іноземними державами - з іншого, на підставах та в порядку, що встановлені Земельним кодексом України [48].

Механізм відчуження земельних ділянок комунальної власності на

конкурентних засадах, шляхом електронних торгів являє собою сучасну спробу додати прозорості та конкуренції, до правового поля регулювання земельних відносин. Обов'язковість конкурентної реалізації речового права на земельні ділянки комунальної власності підтримується та регулюється шляхом встановлення чітких критеріїв, за якими будуть обрані особи, що мають право отримувати у користування зазначені земельні ділянки.

Об'єкт електронних торгів у формі аукціону — це земельна ділянка, право на яку, оформлено на основі оренди, емфітевзису чи суперфіцію, що продається учаснику-переможцю земельних торгів.

Купівля-продаж земельних ділянок комунальної власності, прав на них здійснюється виключно у формі земельних торгів, окрім випадків передбачених законом [48]. Існує чітко визначений перелік випадків, коли органи місцевого самоврядування мають право реалізації речового права на земельні ділянки комунальної власності без проведення електронного аукціону. Такими підставами, якщо земельні ділянки комунальної власності не підлягають продажу на конкурентних засадах, у вигляді проведення електронних торгів є:

1. Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадянам відповідно законним нормам такого виду приватизації;
2. Подовження або внесення змін у договір оренди земельної ділянки;
3. Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадянам зі статусом — “Учасник бойових дій”;
4. Передача земельних ділянок в оренду для ведення городництва громадянам та їх об'єднанням;
5. Передача громадянам земельних ділянок в оренду для сінокосіння та випасання худоби;
6. Наявність нерухомості, що належить фізичній, або юридичній особі, наприклад будівель і споруд, в межах земельної ділянки;
7. Передача земельних ділянок під творчі майстерні громадським організаціям, установам, підприємствам або національним творчим спілкам, що діють у сфері мистецтва та культури, також їхнім членам;
8. Передача земельних ділянок замість примусово відчужених або

викуплених земель задля суспільних потреб; повернення відчуженої або викупленої земельної ділянки її колишньому власнику або його спадкоємцю (правонаступнику), в тому випадку якщо суспільна потреба на вказану земельну ділянку відпала;

9. Будівництво інфраструктури, що забезпечує життєдіяльність населених пунктів замість кладовищ, сміттєпереробних та очисних споруд, проти селевих, проти зсувних та проти ерозійних споруд, котелень;

10. Передача земельних ділянок під розташування консульств, посольств, дипломатичних установ та інших іноземних організацій згідно з міжнародними угодами України;

11. Передача земельних ділянок для розташування культово-обрядових будівель та іншого використання релігійними установами діяльність яких не суперечить закону;

12. Передача земельних ділянок громадянам для ведення городництва або сінокосіння та випасання худоби;

13. Передача земельних ділянок в оренду керівничим компаніям для розташування індустріальних парків;

14. Будівництво об'єктів інфраструктури, що здійснюється за рахунок місцевих або державного бюджетів;

15. Передача земельних ділянок комунальної власності відповідно запиту державного приватного партнера в рамках програми державного приватного партнерства та чинного законодавства;

16. Концесія або передача в оренду нерухомості чи інших інфраструктурних об'єктів, що територіально знаходяться на земельних ділянках комунальної власності;

17. Безоплатна передача земельних ділянок загального користування, що знаходяться на території дачного кооперативу або садівницького товариства, відповідному дачному кооперативу або садівницькому товариству, за умови подання звернення від вищого органу управління кооперативу або товариства до відповідного органу місцевого самоврядування або виконавчої влади. Земельними ділянками загального користування на території садівницького

товариства чи дачного кооперативу вважаються земельні ділянки під будівлями та спорудами загального користування, дорогами та захисними лісосмугами;

18. Передача земельних ділянок розташованих на території Автономної Республіки Крим суб'єктам господарювання, які виконали свої інвестиційні проекти (зарєєстровані проекти), згідно договору, та строк дії такого проекту завершився. Реалізація подібних інвестиційних проектів, та ведення суб'єктом господарювання інвестиційної діяльності в цілому, відбувається на території АРК.

19. Передача в оренду земельних ділянок для будівництва житла для соціально-вразливих верств населення або реконструкції аварійної квартальної забудови, за умови, що конкурс на відповідну діяльність ще не був проведений;

20. Ремонт, технічне обслуговування або будівнича діяльність, що здійснюється на земельних ділянках, де розташована транспортна, інженерна, енергетична інфраструктура або об'єкти дорожнього господарства та зв'язку;

21. Передача земельних ділянок, що розташовані в зоні відчуження та примусового відселення внаслідок понаднормового радіоактивного забруднення території Чорнобильської техногенної катастрофи;

22. Користування земельними ділянками згідно чинних дозволів задля експлуатації надр та спеціального водокористування;

23. Викуп земельної ділянки з метою забезпечення потреб суспільства або обов'язкового відчуження з відповідних причин [48].

2.2. Організаційні засади проведення земельних торгів.

Організатором електронних аукціонів з продажу земельних ділянок комунальної власності, прав на них, на конкурентних засадах виступає відповідний орган державної влади, в нашому випадку — територіальна громада. Земельні торги проводяться в електронній торговій системі, що перебуває у державній власності [48]. Електронний аукціон може бути проведений тільки якщо мінімальна кількість учасників більша або дорівнює двом особам. Учасник електронних земельних торгів — це фізична або юридична особа, що має законне

право бути власником або користувачем земельної ділянки, на яку проводиться відповідний електронний аукціон. Учасник електронних земельних торгів, зобов'язаний сплатити гарантійний та реєстраційний внески, надати усі необхідні документи в електронному вигляді та зареєструвати свій статус учасника [48]. Лот земельного аукціону може складатись виключно з однієї земельної ділянки або прав на неї, кожен лот має чітко встановлену ціну, що відповідає ціні продажу земельної ділянки, права суперфіцію, емфітевзису або розміру орендної плати. Витрати за підготовку лота до продажу покладаються на організатора (відповідну раду) за наступною компенсацією переможцем аукціону. Переможцем електронних земельних торгів вважається учасник, що запропонував найбільшу цінову пропозицію за лот та здійснив мінімум один крок торгів (розмір обов'язкового кроку торгів рівний одному відсотку від початкової ціни лота), окрім особливих випадків які передбачені Земельним Кодексом України.

Одним із ключових аспектів електронних аукціонів є встановлення двох черг суб'єктів, що мають переважне право на придбання земельної ділянки. До першої черги відносяться особи, що мають спеціальний дозвіл на видобуток корисних копалин, до другої — орендарі земельних ділянок. Переважне право дає змогу учаснику електронного аукціону придбати земельну ділянку за умови сплати найвищої із запропонованих цінових пропозицій інших учасників земельних торгів, у разі відмови від сплати найвищої цінової пропозиції учасник з переважним правом може надати попередню згоду щодо сплати наступної за величиною цінової пропозиції [48].

Існує три види електронних земельних торгів, сосновний та найбільш розповсюджений з них — аукціон з продажу права оренди земельної ділянки. Такий вид аукціону не має особливих обмежень, в якості лотів можуть бути виставлені як землі сільськогосподарського призначення, так і інші категорії земель комунальної власності (Рис. 2.1).

Оренда земельних ділянок - LRE

Земельні торги - оренда LRE001-UA-20230213-60494

Повернутись назад

Додати в обране

Інформація про аукціон

Період редагування: з 13.02.2023 15:38 по 15.02.2023 18:00

Період запитань: з 13.02.2023 15:38 по 15.03.2023 18:00

Період відповідей: з 13.02.2023 15:38 по 15.03.2023 18:00

Період прийому пропозицій: з 15.02.2023 18:00 по 15.03.2023 20:00

Дата проведення аукціону: 16.03.2023 12:25

Статус: Редагування доступне

Назва аукціону: Право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, площею 2,1203га, кадастровий номер: 4622780400:20:000:0141, що розташована за адресою: Львівська область, Червоноградський район, с. Бомань, вулиця Шевченка, 66, категорія земель - землі сільськогосподарського призначення, цільове призначення - для іншого сільськогосподарського призначення (код згідно КВЦПЗ 01.13)

Загальний опис процедури (стотні умови): Право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, площею 2,1203га, кадастровий номер: 4622780400:20:000:0141, що розташована за адресою: Львівська область, Червоноградський район, с. Бомань, вулиця Шевченка, 66, категорія земель - землі сільськогосподарського призначення, цільове призначення - для іншого сільськогосподарського призначення (код згідно КВЦПЗ 01.13), вид використання - для будівництва та обслуговування виробничо-складських приміщень.

Лоти виставляються (черговість): Вперше

Мінімальна кількість учасників: 2

Номер лоту: 01

Землі с/г призначення або інші категорії

Рис. 2.1 Електронний аукціон з оренди земельної ділянки.

Наступний тип електронних торгів — це аукціон з продажу земельної ділянки. На таких аукціонах можуть продаватись усі категорії земель комунальної власності, окрім земель сільськогосподарського призначення (Рис. 2.2).

Продаж земельних ділянок - LSE

Земельні торги - продаж LSE001-UA-20230213-39495

Повернутись назад

Додати в обране

Інформація про аукціон

Період редагування: з 13.02.2023 17:42 по 15.02.2023 18:00

Період запитань: з 13.02.2023 17:42 по 21.03.2023 18:00

Період відповідей: з 13.02.2023 17:42 по 21.03.2023 18:00

Період прийому пропозицій: з 15.02.2023 18:00 по 21.03.2023 20:00

Дата проведення аукціону: 22.03.2023 11:35

Статус: Редагування доступне

Назва аукціону: Земельна ділянка площею 0,1000 га, кадастровий номер 0520810100:09:001:0054, цільове призначення: для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд, що знаходиться за адресою: Вінницька обл., м. Гайсин, вул. Виноградна, 2.

Загальний опис процедури (стотні умови): Земельна ділянка площею 0,1000 га, кадастровий номер 0520810100:09:001:0054, цільове призначення: для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд, що знаходиться за адресою: Вінницька обл., м. Гайсин, вул. Виноградна, 2.

Лоти виставляються (черговість): Вперше

Мінімальна кількість учасників: 2

Номер лоту: 69425118

Розмір реєстраційного внеску: 670,00 грн.

Розмір гарантійного внеску: 78 483,00 грн.

Всі категорії земельних ділянок комунальної власності, окрім земель с/г призначення

Рис. 2.2 Електронний аукціон з продажу земельної ділянки.

Третій вид електронних земельних торгів стосується “продажу з переважним правом”, якщо на земельній ділянці, що виставляється на аукціон є чинний орендар за договором. Це такий тип земельного аукціону серед учасників якого присутній суб’єкт з переважним правом придбання земельної ділянки.

Організатор земельних торгів в 30-ти денний термін зобов'язаний письмово повідомити суб'єкта переважного права, щодо проведення аукціону (Рис. 2.3) [48]. В 2023 році планується реалізація “продажу з подвійним переважним правом”, за моделлю класичного англійського аукціону, на момент написання кваліфікаційної роботи такі аукціони не проводяться.

Продаж з переважним правом - LSP

Земельні торги · продаж з переважним правом LSP001-UA-20230213-10218

← Повернутись назад

Інформація про аукціон

Період редагування:	з 13.02.2023 17:37 по 15.02.2023 18:00
Період запитань:	з 13.02.2023 17:37 по 16.03.2023 18:00
Період відповідей:	з 13.02.2023 17:37 по 16.03.2023 18:00
Період прийому пропозицій:	з 15.02.2023 18:00 по 16.03.2023 20:00
Дата проведення аукціону:	17.03.2023 11:15
Період передачі переважного права:	з 15.02.2023 18:00 по 09.03.2023 23:59

Статус: Редагування доступне

Назва аукціону: Земельна ділянка загальною площею 0,5851 га., кадастровий номер: 5124783000.01.001.0291, що розташована за адресою: Одеська обл., Болградський р-н (кол. – Тарутинський р-н), Бородінська селищна громада (кол. – Сагенівська сільська рада), с. Сагенівка

Загальний опис процедури (істотні умови): Земельна ділянка загальною площею 0,5851 га., кадастровий номер: 5124783000.01.001.0291, що розташована за адресою: Одеська обл., Болградський р-н (кол. – Тарутинський р-н), Бородінська селищна громада (кол. – Сагенівська сільська рада), с. Сагенівка. Цільове призначення: 01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Право приватної власності на підставі Державного акту на право приватної власності на землю, серія та номер: IV-ОД №035673, виданий 02.04.2004 року, видавник: Тарутинська районна державна адміністрація Одеської області.

Лоти виставляються (черговість): Вперше

Мінімальна кількість учасників: 2

Номер лоту: 31

Додати в обране

Всі категорії земельних ділянок комунальної власності, окрім земель с/г призначення

Рис. 2.3 Електронний аукціон з продажу земельної ділянки з переважним правом.

Адміністратором електронної торгової системи, в тому числі для проведення електронних земельних торгів — визначено державне підприємство “Prozorro.Продажі”, що належить до сфери управління Міністерства економіки [49]. “Prozorro.Продажі” адмініструє процес продажу активів комунальної власності, включаючи продаж земельних ділянок, прав на них. Це державне підприємство керує електронною торговою системою, та являється центральною базою даних для електронних земельних торгів.

Електронна система “Prozorro.Продажі” - дворівнева. На першому рівні, під час проведення земельного аукціону система акумулює лоти, що підлягають продажу, але не контактує з учасниками земельних торгів. Таким чином “Prozorro.Продажі” реалізує механізм центральної бази даних, і контролює безперебійність та належну якість роботи електронної системи.

На другому рівні учасники та організатори земельних торгів працюють з

системою за допомогою електронних майданчиків, що мають доступ до системи. Електронні майданчики “Prozorro.Продажі” — це належним чином акредитовані юридичні особи, які виступають в якості посередника між потенційними покупцями та організатором земельних торгів. Організатор аукціону на свій розсуд обирає електронний майданчик та укладає з ним договір про використання електронної системи (див. додаток А), таким чином акредитовані майданчики здійснюють організаційну та правову підтримку для потенційних покупців та організаторів земельних торгів, контролюють додержання норм чинного законодавства та слідкують за сталістю центральної бази даних “Prozorro.Продажі”.

2.3. Алгоритм проведення земельних торгів.

Першим кроком, що передуює початку проведення електронних земельних торгів являється підготовчий етап. Коротко схарактеризувати його можна як етап формування земельних ділянок та збору документів. Територіальна громада (міська, сільська, селищна ради) визначає, які земельні ділянки чи права на них підлягають продажу на електронних земельних торгах. За потреби орган місцевого самоврядування планує: зміну площі земельної ділянки; зміну категорії земель, цільового, функціонального призначення тощо; виготовлення містобудівної документації, паспорта водного об’єкту.

У разі нового формування земельних ділянок або зміни їх характеристик — необхідно замовити проведення робіт із землеустрою (проект відведення, технічна документація щодо поділу або об’єднання, інвентаризація земель громади). Закупівля робіт із землеустрою здійснюється за рахунок бюджету громади та згідно чинного законодавства про публічні закупівлі. Відповідні роботи проводить землевпорядна організація. В результаті, об’єднана територіальна громада має отримати витяг з Державного земельного кадастру України та витяг з Реєстру речових прав на нерухоме майно. Фінансування підготовки лотів до проведення електронних земельних торгів забезпечує організатор земельних торгів [48].

Підсумовуючи вищевказане, орган місцевого самоврядування (за потреби) виконує наступні кроки:

- Прийняття рішення про формування земельних ділянок;
- Виготовлення документації із землеустрою (формування земельних ділянок);
- Державна реєстрація земельної ділянки;
- Державна реєстрація речового права на земельну ділянку;
- Отримання витягу про нормативну-грошову оцінку або експертна грошова оцінка.

Далі, відповідна рада приймає рішення про оголошення земельного аукціону (див. додаток Б), в якому визначається інформація про лот та встановлюються ключові параметри, такі як: стартовий розмір орендної плати (мінімум 7% від нормативно-грошової оцінки); стартова ціна продажу земельної ділянки (не нижче експертної грошової оцінки); визначення точної дати проведення аукціону. Один лот складається виключно з однієї земельної ділянки або прав на неї. Площа земельної ділянки сільськогосподарського призначення комунальної власності, яка виставляється на земельні торги не може перевищувати 20 гектарів.

Отже, рішення про організацію земельних торгів має містити:

- Перелік земельних ділянок або прав на них (із зазначенням кадастрових номерів, площі та їх цільового призначення), які виставляються на електронні земельні торги окремими лотами;
 - Стартова ціна лота;
 - Строк оренди;
 - Інші умови користування земельною ділянкою, обмеження у використанні земельної ділянки;
 - Відомості про особу, уповноважену організатором земельних торгів на укладення (підписання) договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги;
 - Проект договору купівлі-продажу, оренди, емфітевзису, суперфіцію

земельної ділянки.

Також, за потреби, відповідним органом місцевого самоврядування може бути підготована документація, що містить містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (у разі продажу земельних ділянок для таких цілей), паспорт водного об'єкта та розрахунок орендної плати за водний об'єкт (в разі надання в оренду земельної ділянки комунальної власності разом з водним об'єктом). Форма документації щодо лота земельних торгів для розміщення в електронній торговій системі затверджена в постанові Кабінету міністрів України від 22 вересня 2021 року № 1013 [49].

Для старту роботи в “Prozorro.Продажі” організатор земельних торгів спочатку повинен обрати електронний акредитований майданчик та укласти з ним безкоштовний договір. Потім потрібно зареєструватись на майданчику та пройти навчання, за потреби отримавши персональну консультацію від менеджера. Також, особі, що уповноважена організатором земельних торгів на укладення (підписання) договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги необхідно отримати кваліфікований електронний підпис, для підписання відповідних документів в електронній системі.

Не забороняється мати декілька електронних кабінетів та договорів з майданчиками, задля швидкості відповіді на запитання, пошуку спільного рішення нестандартних ситуацій та вирішення інших аспектів сервісу та обслуговування.

Так як вся інформація в “Prozorro.Продажі” централізована, один електронний аукціон може бути опублікований лише на 1-му майданчику.

На Рис. 2.4 — Рис. 2.16 продемонстровано внутрішній інтерфейс акредитованого електронного майданчика. На Рис. 2.4 показано поля для внесення загально-описової інформації стосовно електронного аукціону.

Рис. 2.4 Внутрішній інтерфейс електронного майданчика 1-ша частина.

На Рис. 2.5 відображено поля що стосуються цінових аспектів земельного аукціону.

Рис. 2.5 Внутрішній інтерфейс електронного майданчика 2-га частина.

На Рис. 2.6 зображено поля стосовно грошової оцінки, витрат і обтяжень на земельну ділянку.

Profile

ПРИЗВИЩЕ ІМ'Я

Управління земельних ресурсів

- ВСІ АУКЦІОНИ
- МОЇ АУКЦІОНИ
- МОЇ ЗАЯВКИ НА ОРЕНДУ
- ОБРАНІ АУКЦІОНИ
- ЗАЯВКИ НА РЕЛОКАЦІЮ
- МОЇ РАХУНКИ
- ПОВІДОМЛЕННЯ
- ПІДПИСКА

Нормативна грошова оцінка:

Експертна грошова оцінка:

Сума витрат (видатків), здійснених на підготовку лота:

включаючи ПДВ

Обтяження прав на земельну ділянку, обмеження у використанні земель:

Містобудівні умови земельної ділянки:

Рис. 2.6 Внутрішній інтерфейс електронного майданчика 3-тя частина.

На Рис. 2.7 знаходяться поля для введення інформації про лот та характеристики земельної ділянки.

Profile

ПРИЗВИЩЕ ІМ'Я

Управління земельних ресурсів

- ВСІ АУКЦІОНИ
- МОЇ АУКЦІОНИ
- МОЇ ЗАЯВКИ НА ОРЕНДУ
- ОБРАНІ АУКЦІОНИ
- ЗАЯВКИ НА РЕЛОКАЦІЮ
- МОЇ РАХУНКИ
- ПОВІДОМЛЕННЯ
- ПІДПИСКА
- МОЯ ОРГАНІЗАЦІЯ
- МОЇ ДАНІ

Склад лота

Опис активу:

Код додаткового класифікатору лоту:

Оберть з довідника KVTSPPZ

Оберть з довідника CVZU

Характеристики земельної ділянки

Площа ділянки, га:

0

Кадастровий номер:

XXXXXXXXXX.XXXXXXX

Тип власності:

Рис. 2.7 Внутрішній інтерфейс електронного майданчика 4-та частина.

На Рис. 2.8 ми бачимо поля для геоінформаційних даних та даних стосовно оренди.

Рис. 2.8 Внутрішній інтерфейс електронного майданчика 5-та частина.

На Рис. 2.9 показано поля для заповнення платіжної інформації організатора земельних торгів.

Рис. 2.9 Внутрішній інтерфейс електронного майданчика 6-та частина.

На Рис. 2.10 знаходяться поля стосовно дати та часу проведення електронного аукціону, також поля з контактними даними відповідальної особи від органу місцевого самоврядування.

Рис. 2.10 Внутрішній інтерфейс електронного майданчика 7-ма частина.

Для того щоб прийняти участь у земельному аукціоні потенційному учаснику, в першу чергу потрібно пройти процедуру реєстрації та створення особистого кабінету в електронному майданчику. Далі потрібно знайти потрібний лот в контекстному меню “ВСІ АУКЦІОНИ”, та внести необхідні дані в підрозділі “Пропозиції” інтерфейсу аукціону (Рис. 2.11). Для того, щоб зареєструвати пропозицію потрібно указати: суму цінової пропозиції; реквізити банківського рахунку (за потреби, на нього буде повернуто сплачені внески); електронну пошту (для юридичних осіб — електронну пошту бухгалтера, на неї буде надіслано акт виконаних робіт); свою згоду з умовами аукціону, договору приєднання, та згоду на обробку персональних даних. Потенційний учасник на свій розсуд визначає стратегію та закриту ставку до аукціону.

Рис. 2.11 Інтерфейс реєстрації пропозиції для обраного аукціону.

Наступний крок — сплата відповідних внесків, для цього в контекстному меню “МОЇ РАХУНКИ” завантажуються сформовані рахунки для сплати реєстраційного та гарантійного внесків. Реєстраційний внесок сплачується в розмірі 10 % від мінімальної заробітної плати. Гарантійний внесок оплачується в розмірі 30 % від стартової ціни лота. Такі внески сплачуються на два різні рахунки акредитованого електронного майданчика, реєстраційний внесок повертається учаснику аукціону тільки в тому випадку, якщо земельні торги було скасовано, гарантійний внесок повертається усім учасникам електронних земельних торгів, окрім переможця [48]. Оператор електронного майданчика інформує потенційних учасників земельних торгів про успішне зарахування внесків на відповідні банківські рахунки.

Для отримання статусу учасника земельних торгів необхідно завантажити пакет підтверджуючих документів в електронну систему. Для громадянина України, фізичної особи та фізичної особи-підприємця необхідно прикріпити: заяву щодо участі в земельних торгах (див. додаток В); скановану довідку про реєстраційний номер облікової картки платника податків (в разі відсутності — сканований паспорт громадянина України); квитанції або інші документи, що підтверджують оплату гарантійного та реєстраційного внесків.

Для юридичних осіб до вищевказаного переліку також додається витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

Якщо земельна ділянка або права на неї, що виставлені на земельному аукціоні в якості лота має сільськогосподарське призначення, в обов’язковому порядку потенційними учасниками земельних торгів додаються наступні документи: декларація про майно, доходи, витрати і зобов’язання фінансового характеру або інший документ, що підтверджує походження коштів; свідоцтво про шлюб, документ про розірвання шлюбу або довідка про непереребування у шлюбі; документи про наявність земельних ділянок сільськогосподарського призначення на праві спільної сумісної власності подружжя (за потреби); довідка про юридичних осіб, права власності на частку у статутному (складеному) капіталі, у пайовому фонді, акції, паї яких має потенційний учасник; документи

щодо наявних земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності потенційного учасника аукціону.

Весь наданий пакет сканованих документів повинен бути підписаний кваліфікованим електронним підписом. Після завантаження документів, вони стають доступними для перегляду усім користувачам електронної торгової системи, та не можуть бути видалені. Якщо під час перевірки пакету документів, організатором земельних торгів буде виявлено недостовірність наданих даних, учасник аукціону втрачає право купівлі лота та можливість повернення гарантійного внеску [48]. На Рис. 2.12 показано поля для завантаження документів в електронному майданчику.

Статус: **Очікує підтвердження**

Дата публікації заявки на участь: [Redacted]

Пропозицію подає: ТОВ [Redacted]

Інформація щодо підтвердження повноважень: Representative info sample

Рахунок у форматі IBAN: UA [Redacted]

Пошта бухгалтера (e-mail): [Redacted]

Сума: 12300 грн.

Документи пропозиції

Оберіть тип завантажуваного документа

Оберіть тип завантажуваного документа

- Документ, що підтверджує сплату гарантійного внеску
- Документ, що підтверджує сплату реєстраційного внеску
- Документи що підтверджують відповідність вимогам
- Заява на участь**
- Інформація про кінцевого бенефіціарного власника
- Копія витягу з ЄДРПОУ або документ про реєстрацію у державі місцезнаходження
- Копія ІПН
- Копія паспорта або документа, що посвідчує особу

Повна юридична назва організації: [Redacted]

Адреса місцезнаходження: [Redacted]

Код ЄДРПОУ: [Redacted]

Для завантаження документу **Цифровий підпис** натисніть на біля документу

Документи обов'язкові для завантаження:

- Документ, що підтверджує сплату гарантійного внеску
- Документ, що підтверджує сплату реєстраційного внеску
- Заява на участь

★ Скасувати пропозицію

For testing only.

Підтвердити ставку

Рис. 2.12 Інтерфейс документів пропозиції.

Електронний аукціон проходить в 3 раунди на підвищення ціни, інформація про кількість учасників закрита до моменту старту аукціону. Перевага останнього ходу в 1-му раунді має учасник, що зробив найвищу закриту цінову пропозицію. Найменування всіх учасників електронних земельних торгів розкриваються після завершення аукціону. Переможцем вважається учасник, що надав найвищу ставку в аукціоні, при цьому обов'язково зробив хоча б один крок аукціону. Будь-яке втручання в хід аукціону неможливе. Весь процес автоматизований та відбувається в “Prozorro.Продажі”.

Перед підключенням безпосередньо до програмного середовища

електронного аукціону учасник знайомиться та погоджується з умовами аукціону (Рис. 2.13).

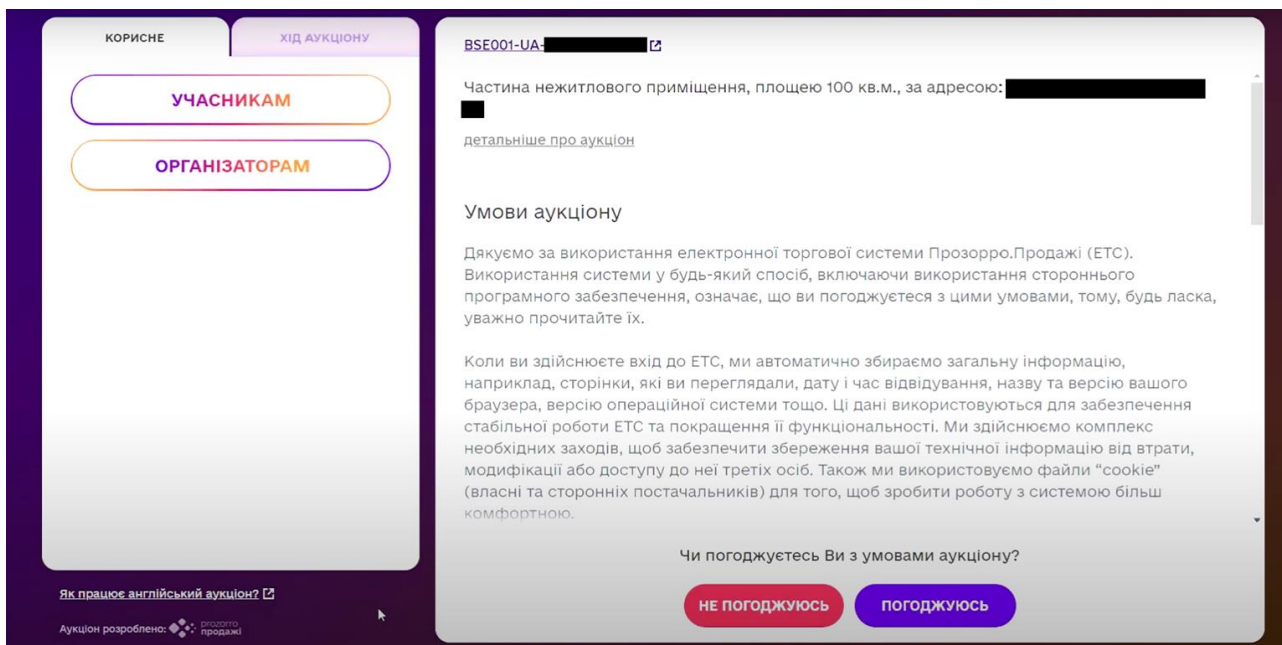


Рис. 2.13 Інтерфейс аукціону для учасника 1-ша частина.

Після підключення учасник має змогу ознайомитись з датою та часом проведення аукціону, та очікує старту торгів. (Рис. 2.14).

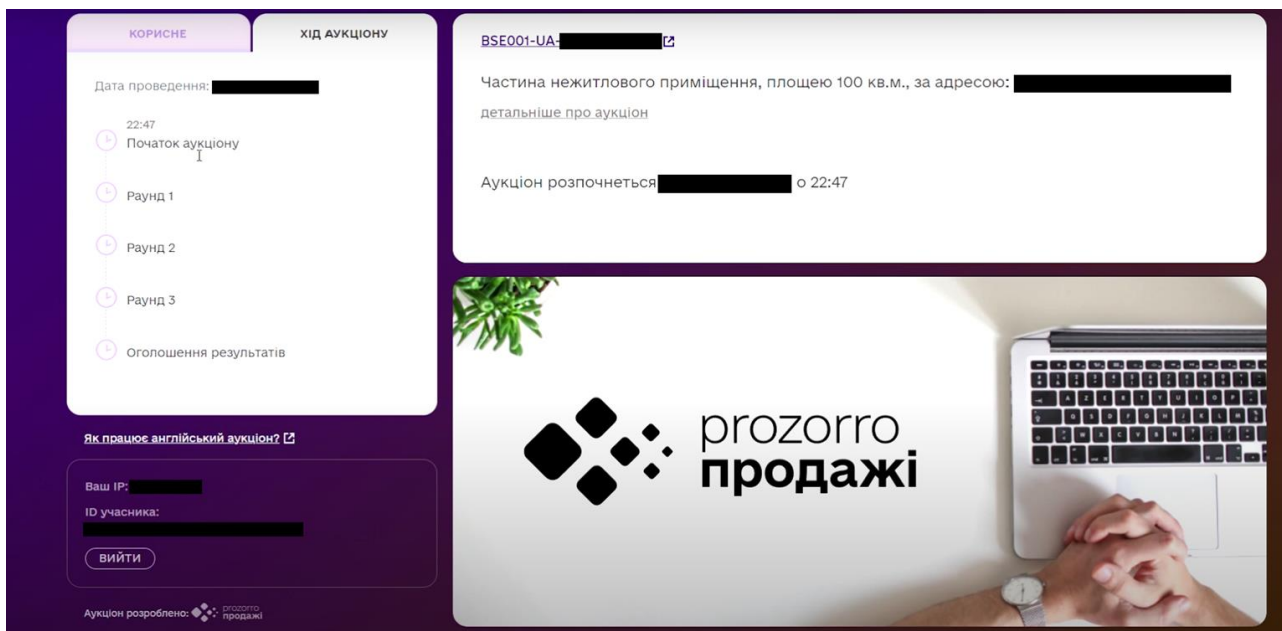


Рис. 2.14 Інтерфейс аукціону для учасника 2-га частина.

На початку аукціону з'являється інформація про цінові пропозиції всіх

учасників та починається 1-ий раунд. Земельні торги відбуваються в режимі реального часу, і будь-який користувач мережі Інтернет має змогу спостерігати за перебігом аукціону. Під час кожного раунду учасники роблять свої ставки протягом однієї хвилини (Рис. 2.15). Розмір мінімального кроку електронних земельних торгів дорівнює 1-му відсотку від початкової ціни лота. Максимальний крок аукціону обмежень не має.

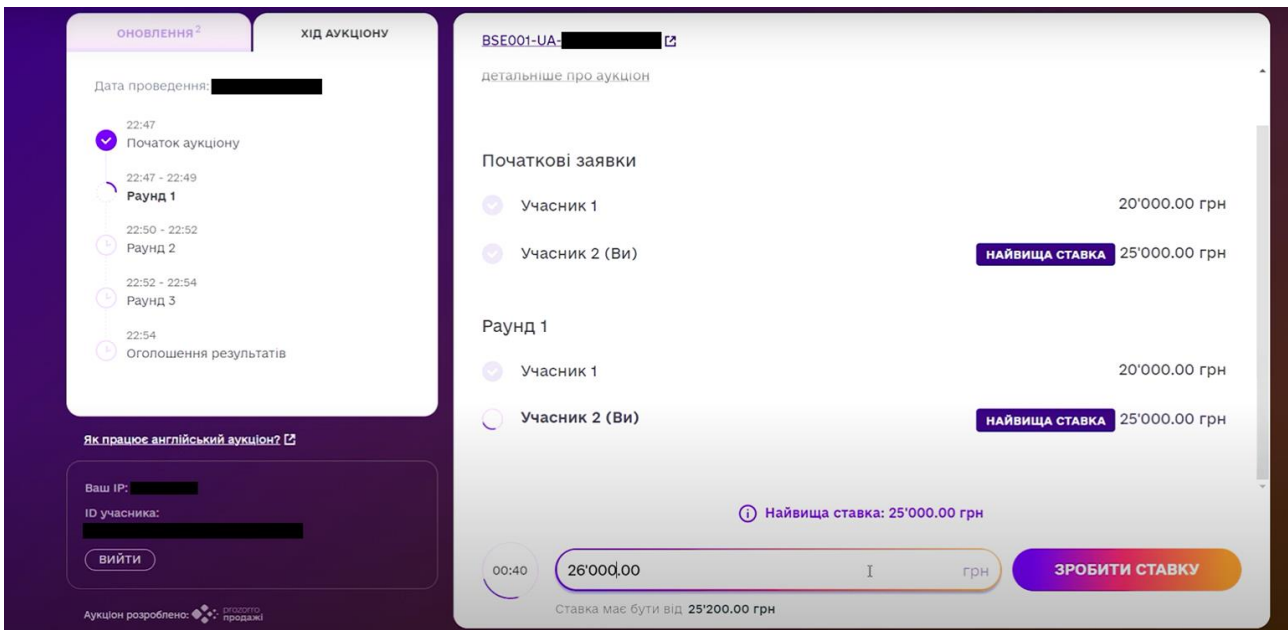


Рис. 2.15 Інтерфейс аукціону для учасника 3-та частина.

По завершенню останнього раунду аукціону оголошуються результати (Рис. 2.16).

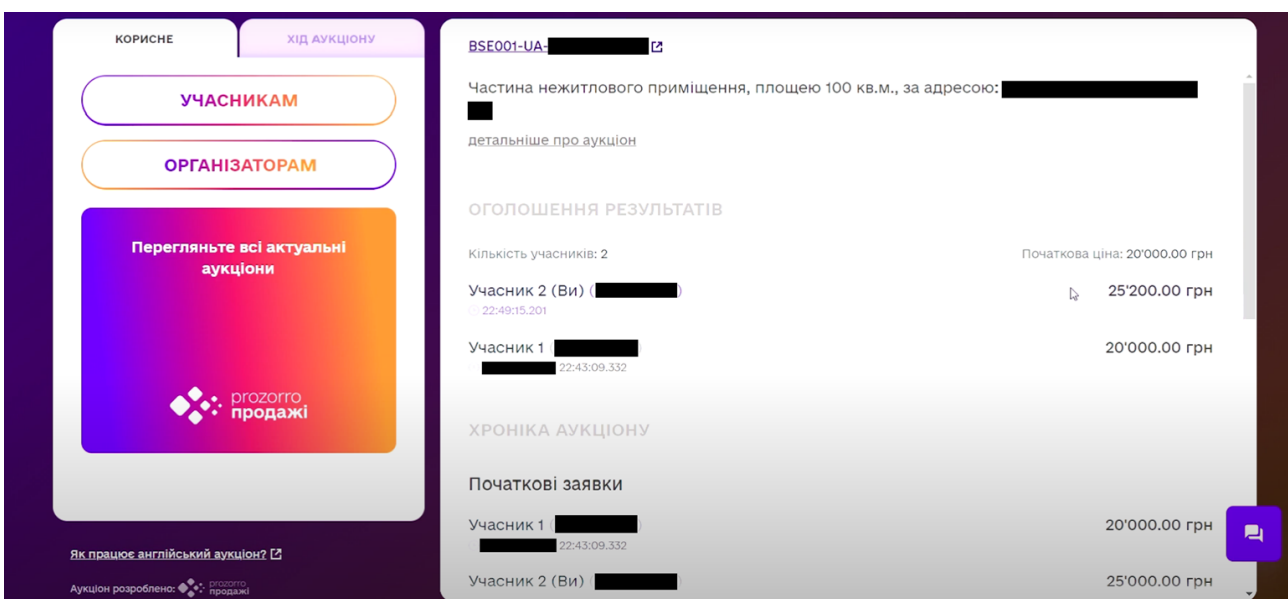


Рис. 2.16 Інтерфейс аукціону для учасника 4-та частина.

Після оголошення результатів аукціону електронною торговою системою автоматично формується протокол про результати земельних торгів (див. додаток Д), який в подальшому доопрацьовується електронним майданчиком. Проект протоколу погоджується з організатором, переможець підписує протокол протягом трьох робочих днів з дня наступного за днем формування протоколу. Організатор земельних торгів підписує та публікує протокол протягом 6-ти робочих днів з дня наступного за днем формування протоколу, у цей же строк перевіряються документи переможця і підтверджується його відповідність підписанням протоколу. Протокол підписується кваліфікованим електронним підписом та на вимогу переможця аукціону може також бути підписаний у паперовій формі.

Відповідний протокол являється законною підставою для укладення договору оренди земельної ділянки, купівлі-продажу земельної ділянки, суперфіцію, емфітевзису (див. додаток Е). Договір укладається протягом 20-ти робочих днів з дня наступного за днем формування протоколу. У випадку укладення договору оренди, він підлягає державній реєстрації, договір купівлі-продажу посвідчується нотаріально.

Сплата по договору відбувається протягом 5-ти робочих днів після укладення договору. Після сплати організатор земельних торгів підтверджує зарахування коштів на відповідний банківський рахунок шляхом натискання кнопки на електронному майданчику та завантаження документів, що підтверджують зарахування повної суми за лот. Після цих кроків аукціон вважається завершеним та внести в ньому зміни неможливо.

Існують випадки, коли переможця земельних торгів дискваліфікують. Це відбувається автоматично у випадку, якщо не зроблено крок аукціону. В такому випадку учасники втрачають свої гарантійні внески, організатор отримує 100 % внеску. Аукціон визнається таким, що не відбувся, необхідно оголошувати повторний.

Переможця також дискваліфікують в наступних випадках:

- Переможець не підписав протокол електронного аукціону;
- Не надав підтверджуючих документів;

- Не підписав договір;
- Не сплатив суму за лот після укладення договору;

В таких випадках учасник втрачає суму гарантійного внеску, організатор отримує гарантійний внесок за вирахуванням винагороди електронного майданчика.

Для дискваліфікації переможця потрібно скласти акт про невиконання певної дії з обґрунтуванням (підписання протоколу/договору/оплати), завантажити його в блок дискваліфікації з відповідним типом документа та дискваліфікувати учасника. Якщо другий учасник не забрав суму гарантійного внеску — одразу після дискваліфікації переможця, учасник що надав другу пропозицію на аукціоні буде визначений як переможець земельних торгів. Якщо другий учасник забрав суму гарантійного внеску після дискваліфікації переможця, аукціон буде визнаний таким, що не відбувся. Третій, четвертий і наступні по черзі учасники електронних земельних торгів не можуть бути кваліфіковані. Їм одразу після аукціону автоматично повертаються гарантійні внески. Дискваліфіковані учасники не допускаються до наступних аукціонів за даним лотом.

2.4. Проведення земельних торгів під час дії воєнного стану.

Початок повномасштабного вторгнення Росії на Українські землі безумовно вплинув на всі аспекти життєдіяльності громадян та функціонування держави. Земельне законодавство не є виключенням, і теж зазнало змін після введення військового положення. Було прийнято два нових закони, що вносили відповідні зміни у правове поле регулювання земельних відносин: Закон України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану.” (набрання чинності 07.04.2022 року) [50] та Закон України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану.” (набрання чинності 09.06.2022 року) [51]. Найсуттєвіших змін зазнало законодавство, що пов’язане із землями сільськогосподарського призначення. Одною з ключових змін, стало

автоматичне подовження терміну дії договорів оренди, суперфіцію, емфітевзису, суборенди та сервітуту строком на один рік без занесення відповідних даних в Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. Такий вид поновлення можливий за умови, що термін дії відповідного договору закінчився після введення військового стану, ця норма закону розповсюджується на земельні ділянки усіх форм власності. Згода сторін договірних відносин в такому випадку не є необхідною [48].

Скасовано проведення земельних торгів на право оренди, суперфіцію, емфітевзису на землі сільськогосподарського призначення комунальної та державної форм власності. Строком до одного року, без процедури проведення електронних земельних торгів надаються в оренду земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва комунальної і державної форм власності (окрім земельних ділянок, що перебувають у постійному користуванні), передача відбувається без можливості зміни цільового призначення [49]. Землекористувачі, що будуть укладати договори оренди за такою процедурою по завершенню 1-го року не мають права продовжити договір ще раз, окрім цього такі землекористувачі не будуть вважатися суб'єктами з переважним правом у разі продажу даної земельної ділянки в подальшому на земельних торгах. Орендарі також не мають права на встановлення суборенди, сервітуту, проведення робіт пов'язаних з будівництвом або висадкою багаторічних насаджень, отримання компенсації за покращення земельної ділянки. Усі оголошені але не завершені земельні аукціони, лотами в яких виступали зазначені вище земельні ділянки або права на них — вважаються скасованими [48].

В свою чергу не заборонено проведення електронних земельних торгів на земельні ділянки, права оренди таких ділянок з відмінним від сільськогосподарського цільовим призначенням.

Метою таких змін є прискорення процесу передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення користувачам відповідних громад, для максимально повної та своєчасної посівної кампанії. З цією ж метою, та для загального зростання посівних площ країни, дозволено передавати в оренду

земельні ділянки без процедури присвоєння кадастрового номеру та внесення даних до Державного земельного кадастру. Спрощення повноти формування земельної ділянки здійснюється на основі технічної документації із землеустрою про інвентаризацію земель органу місцевого самоврядування [48]. Це також стосується земельних ділянок щодо яких не було здійснено державної реєстрації комунального права власності, та які розташовані за межами населених пунктів громади (але в межах відповідної громади), окрім категорій земель, що передбачені Перехідними положеннями Земельного кодексу України.

Внесено зміни щодо суми орендної плати: раніше — 12 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, відтепер не більше 8 %. До війни відсоток визначався для кожної окремо взятої земельної ділянки, тепер він визначається від середнього значення нормативної грошової оцінки умовної одиниці площі ріллі по відповідній області [48].

Отже ми бачимо, що по суті планувалось введення в дію процедури спрощеної передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення без проведення електронних аукціонів, до повного завершення дії військового стану в Україні. Але з 19.11.2022 року Верховна рада України ухвалила законопроект щодо змін до земельного законодавства, та повернення повної процедури земельних торгів [52]. Передача земельних ділянок за прямою угодою скасована і відновлено процедуру земельних торгів в електронній торговій системі “Prozorro.Продажі”.

Пікова кількість проведених електронних земельних торгів припала на період безпосередньо перед російським вторгненням, після 24 лютого 2022 року їх кількість сильно знизилась, але на сьогоднішній день динаміка зростає (Рис. 2.17).

Динаміка (некумулятивна)

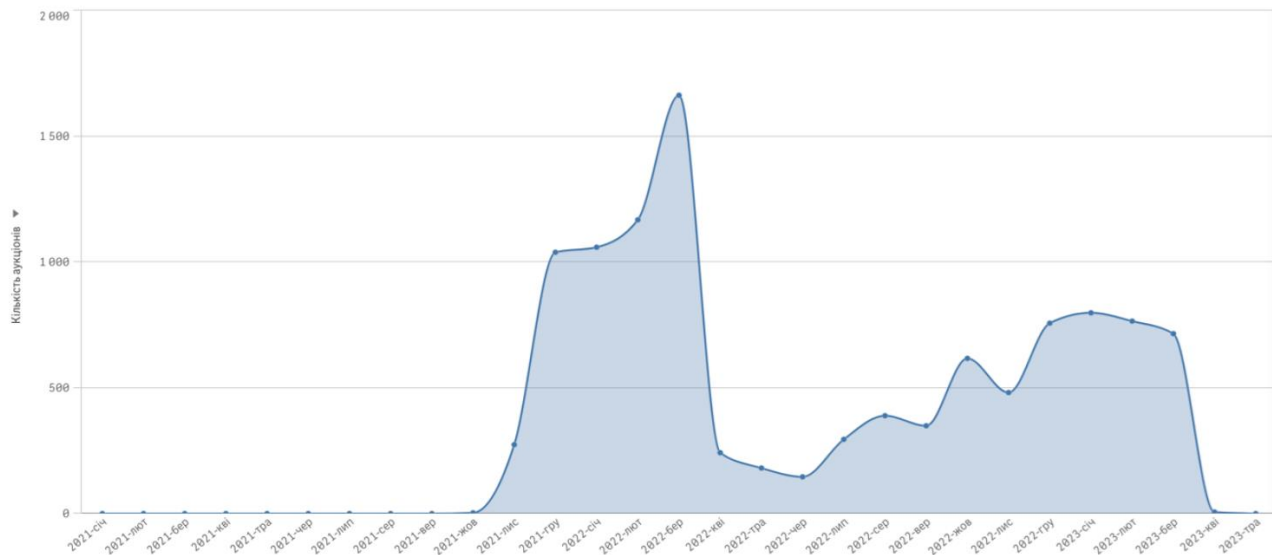


Рис. 2.17 Динаміка проведення земельних торгів.

Висновки до розділу. Нормативно-правова база, що регулює процес організації та проведення електронних земельних торгів, потребує подальшого вдосконалення та розвитку. Алгоритм проведення земельних аукціонів також потребує регулярних правок з боку держави у зв'язку з введенням в дію військового стану в Україні.

3. ПРАКТИЧНА РЕАЛІЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ НА ПРИКЛАДІ НОВОПІЛЬСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ.

3.1. Характеристика земельних ресурсів громади.

Одним із основних напрямків роботи Новопільської сільської ради є вирішення питань, які стосуються регулювання земельних відносин сільської територіальної громади з орендарями — фізичними і юридичними особами. Їхня важливість полягає не лише в задоволенні потреб орендарів, а і в наповненні бюджету громади.

Відділ земельних відносин та екології Новопільської сільської ради є структурним підрозділом Новопільської сільської ради. В своїй роботі керується Конституцією України, Законами України, підзаконними актами та Положенням про відділ.

Загальна площа території сільської ради складає 44731 га, із них сільськогосподарські землі — 39549 га, сільськогосподарські угіддя — 36420 га, в тому числі рілля — 31671 га, пасовища — 3664 га, сіножаті — 312 га, багаторічні насадження — 773 га.

За 2022 рік земельним відділом розглянуто 98 звернень, підготовлено та подано на затвердження сесії сільської ради 85 проектів рішень. Затверджено 5 проектів про зміну цільового призначення земель сільськогосподарського призначення в результаті чого до місцевого бюджету надійшло втрат від сільськогосподарського виробництва в сумі 3368275 грн. Прийнято 25 рішень по затвердженню технічної документації по встановленню (відновленню) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), 5 рішень по затвердженню проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок в оренду, 25 рішень про внесення змін в договір оренди земельної ділянки, видано 27 ордерів на видалення аварійних, сухостійних дерев та підготовлено 36 проектів рішень на розгляд виконавчого комітету щодо проведення санітарної очистки полезахисних лісосмуг, проведено 5 електронних аукціонів, укладено 5 нових договорів оренди на землю загальною площею 26,45 га.

3.2. Практика проведення земельних торгів в громаді.

Земельні торги було проведено на право оренди земельної ділянки комунальної власності, цільове призначення — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Місце розташування земельної ділянки — Дніпропетровська область, Криворізький район, Новопільська сільська рада, Широківський старостинський округ, за межами населеного пункту (с.Широке). Розпорядник земельної ділянки — Новопільська сільська рада (правонаступник Широківської сільської ради). Площа земельної ділянки — 2,8677 га, кадастровий номер — 1221888200:04:001:0536 (Рис. 3.2).

Причиною проведення земельних торгів на вказану земельну ділянку, стало рішення суду відповідно до якого попередній договір оренди було скасовано, а земельну ділянку передано з приватної в комунальну власність

сільської ради.

Після проведення підготовчого етапу (див. Підрозділ 2.3) Новописьською сільською радою було прийнято рішення про оголошення земельного аукціону (див. додаток Б) з інформацією про земельну ділянку, стартову ціну лоту, строк оренди та інше. Через 45 днів після оголошення проведення аукціону, земельні торги відбулися.

Учасники електронного аукціону (3 юридичні особи) подали усі необхідні документи та сплатили відповідні внески (див. Підрозділ 2.3). По завершенню аукціону було сформовано протокол про результати земельних торгів (див. додаток Д), аукціон відбувся та за його результатами було заключено договір оренди (див. додаток Е).

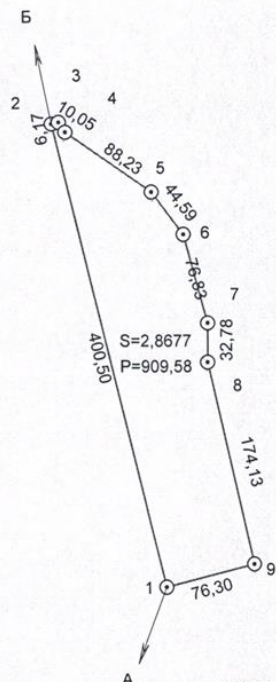
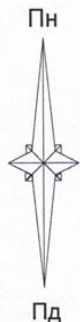
На Рис. 3.1 графічно продемонстровано порядок та терміни усіх етапів електронних земельних торгів.



Рис. 3.1 Етапи земельних торгів.

Висновки до розділу. Механізм електронних земельних торгів – це ключовий механізм провадження землеустрою сучасних об’єднаних територіальних громад. Він дає змогу залучати додаткові кошти до місцевих бюджетів, та доцільно використовувати земельні ділянки комунальної власності органів місцевого самоврядування.

Кадастровий номер: 1221888200:04:001:0536



- УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ**
- межі земельної ділянки;
 - поворотні точки меж земельної ділянки;
 - А межі суміжних землекористувачів.

Таблиця координат поворотних точок меж земельної ділянки

№	X	Y
1	5 309 315,270	4 386 105,530
2	5 309 704,380	4 386 010,710
3	5 309 705,780	4 386 016,720
4	5 309 697,400	4 386 022,260
5	5 309 646,980	4 386 094,660
6	5 309 611,290	4 386 121,390
7	5 309 537,110	4 386 141,400
8	5 309 504,330	4 386 141,230
9	5 309 334,430	4 386 179,390
1	5 309 315,270	4 386 105,530

№	Відстань
1-2	400,496
2-3	6,171
3-4	10,046
4-5	88,227
5-6	44,590
6-7	76,631
7-8	32,780
8-9	174,133
9-1	76,305

Опис меж:

ОПИС МЕЖ

А до Б землі гр. Кириченко Н.Г. Широківська сільська рада (1221888200:04:001:0526)
 Б до А землі Широківської сільської ради

Експлікація земельних угідь:

Усього земель, гектарів	У тому числі за земельними угіддями, гектарів		
	Рілля (група 001 підгрупа 01)	Багаторічні насадження (група 002 підгрупа 03)	Малоповерхова забудова (група 007 підгрупа 01)
2,8677	2,8677	0,0000	0,0000

Назва землевласника		[Redacted]				
Місце розташування земельної ділянки		Дніпропетровська область, Криворізький район, Широківська сільська рада				
Цільове призначення	Категорія земель	Землі сільськогосподарського призначення				
	Вид експлуатації в межах категорії	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва				
	Код цільового призначення	01.01				
Виконавець	Прізвище	Підпис	Дата	Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (намісцевості)		
Розробив	Мешко Л.Л.	[Signature]	22.06.2017			
Перевірів	Мешко Л.Л.	[Signature]	22.06.2017			
Кадастровий план земельної ділянки Масштаб 1:5000				Стадія	Аркуш	Аркушів
				ТД	3	3
				ФОП Мешко Л.Л. 2017 р.		

Рис. 3.2 Характеристика земельної ділянки.

ВИСНОВКИ

1. Аналіз вітчизняного та закордонного досвіду функціонування ринку землі показав, що ринкова модель України хоч і спрямована на інтеграцію в Європейський Союз, має ряд недоліків та правових моментів, що потребують удосконалення та детальнішого врегулювання державою. Сфера ринку землі ЄС є дуже регламентованою та контрольованою відповідними державними органами, що сприяє ефективному використанню земельних ресурсів. Недостача досвіду ринкових відносин після скасування мораторію на продаж землі та повномасштабне російське вторгнення значно стримують розвиток системи орендних відносин та електронних закупівель держави.

2. Дослідження ролі органів місцевого самоврядування в провадженні землеустрою сучасної України показало, що об'єднані територіальні громади відіграють ключову роль в проведенні електронних земельних торгів, так як громади є розпорядниками комунальних земель сільської місцевості України. Але на сьогоднішній день відкритим залишається питання повної інвентаризації земель, що належать органам місцевого самоврядування. Кількість організованих електронних аукціонів також залишається досить малою, активізація цього процесу дозволить збільшити надходження в місцеві бюджети.

3. Аналіз нормативно-правової бази, що регулює електронні земельні торги показав, що організація та проведення земельних торгів в Україні регулюється Земельним кодексом України, Конституцією України, Законом України “Про оренду землі”, Постановою Кабінету міністрів України №1013 від 22.09.2021 р. “Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)”, Законом України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення”, Наказом Міністерства аграрної політики України “Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів” та Наказом Міністерства екології України “Про затвердження методики визначення розміру плати за надані в оренду водні об'єкти”. Були виявлені

протиріччя та розбіжності у нормативно-правових положеннях, що свідчить про недостатню глибину правових основ орендних відносин, недосконалість та недостатню ефективність системи проведення електронних земельних торгів України.

4. Під час вивчення повного алгоритму проведення земельних аукціонів в мирний час, та в період дії військового стану було виявлено, що електронні земельні торги не достатньо регламентуються наявною законодавчою базою. Нами відмічено перелік причин, що не дозволяють в повній мірі розвиватись земельним аукціонам на сьогоднішній день: недостатня кількість фінансово-забезпечених потенційних учасників земельних торгів серед пересічних громадян; недотримання організаторами електронних земельних торгів вимог чинного законодавства; відсутність моніторингу земельних ділянок — потенційних лотів електронних аукціонів, та потенційних покупців таких земельних ділянок; відсутність необхідного рівня конкуренції; низький рівень правової та загально інформаційної обізнаності землекористувачів, орендарів та жителів громад.

5. Практичний досвід організації та проведення земельних торгів в територіальній громаді лише підтвердив всі вищевказані пункти та дозволив виявити нові деталі стосовно процедури електронних земельних торгів таких як: відсутність обов'язковості продажу прав оренди на земельні ділянки комунальної власності через електронні аукціони, недостатня чіткість процедури реалізації переважного права під час проведення земельних торгів, відсутність добросовісної конкуренції та недостача консультаційної допомоги для органів місцевого самоврядування.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Пономаренко, С.В. Розвиток ринку земель та грошової оцінки земель в Україні : випускна кваліфікаційна робота: 193 "Геодезія та землеустрій" / С. В. Пономаренко; керівник роботи О. І. Терещук; НУ "Чернігівська політехніка", Кафедра геодезії, картографії та землеустрою. – Чернігів, 2022. – 107 с.
2. Жилін О.В. Соціально-економічні наслідки земельної реформи в Україні / Науковий журнал Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія: Економіка, аграрний менеджмент, бізнес, 2021.
3. Воронцова І.В. Основні принципи державної політики у сфері ринку земель. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: https://repo.btu.kharkov.ua/bitstream/123456789/19175/1/15_22_%20FLDZ_DBTU-87.pdf.
4. Філюк Д. Формування ринку земельних ресурсів України / Д. Філюк, М.І. Дзямулич //Матеріали 3 економічного форуму, 2022. - С. 9-14. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://e-forum.lntu.edu.ua/index.php/ekonomichnyu_forum/article/view/320/308.
5. Галас Л.І. Особливості експортної діяльності сільськогосподарських підприємств в Україні / Л.І. Галас, М.І. Дзямулич, Т.О. Шматковська // Матеріали економічного форуму, 2021. No2. С. 74.
6. Чалюк Ю. Глобальний соціально-економічний розвиток в умовах VUCA, SPOD, DEST та BANI світу / Економіка та суспільство. 2022. No36. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/1133>.
7. “Ринок землі в Україні: основні досягнення та провали за рік” [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://agropolit.com/spetsproekty/980-rinok-zemli-v-ukrayini-osnovni-dosyagnennya-ta-provali-za-rik>.
8. Офіційний сайт Міністерства аграрної політики та продовольства України [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://minagro.gov.ua/>.
9. Крохтяк О.В. Ринок земель сільськогосподарського призначення в

Україні / О.В. Крохтяк, С.Я. Ольхович, О.І. Гриник // Збалансоване природокористування. - 2022. - №1. - С. 56-62.

10. Decentralization. (2022). Моніторинг реформи місцевого самоврядування та територіальної організації влади [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://decentralization.gov.ua/>.

11. Методологія державного управління земельними ресурсами та землекористуванням / А.М. Третяк, В.М. Третяк, Т.М. Прядка [та ін.]; // Агросвіт. 2021. № 20. С. 14–21.

12. Gavkalova N. Peculiarities of decentralization of public governance in the conditions of democratic transformation in Ukraine / N. Gavkalova, A. Zilinska, V. Kurdiukova // Public Administration and Law Review. - 2021. - №4 (8). - С.28-36.

13. Сушинський О. І. Публічне управління та влада: відповідальність як принцип системної організації / О. І. Сушинський // Регіональна політика : історичні витоки, законодавче регулювання, практична реалізація : зб. наук. праць : в 2 ч. / Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт. та ін. ; редкол. : П. М. Куліков (голова) [та ін.]. – Київ ; Тернопіль : Економічна думка, 2016. - Вип. 2, ч. 1 : Друга міжнародна наук.- практ. конф., Київ, 14-15 грудня 2016 р. - С. 53 - 58.

14. Постанова Кабінету міністрів України №442 від 10 вересня 2014 р. “Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади” [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/442-2014-%D0%BF#Text>.

15. Башлик Д. Комплексна програма дій у сфері управління земельними відносинами та геопросторових даних. - 2020. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakarpatska.land.gov.ua/derzhheokadastr-pidpysavkompleksnu-prohramu-dii-u-sferi-upravlinnia-zemelnymyvidnosynamy-ta-heoprostorovykh-danykh/>.

16. Постанова Кабінету міністрів України №1113 від 16 листопада 2020 р. "Деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин" [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1113-2020-%D0%BF#Text>.

17. Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів

України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин" [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>.

18. Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель" [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>.

19. Постанова Кабінету міністрів України №179 від 3 березня 2021 р. "Про затвердження Національної економічної стратегії на період до 2030 року" [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/179-2021-%D0%BF#n25>.

20. Історія діяльності USAID в Україні [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://www.usaid.gov/uk/ukraine/history>.

21. Мікула Н.А. Транскордонне співробітництво: [посібник] / Н.А. Мікула, В.В. Толкованов. - Київ: Видавництво "Крамар", 2011. - 259 с.

22. Закон України "Про адміністративну процедуру" [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-IX#Text>.

23. Конституція України [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>.

24. Закон України "Про Державний земельний кадастр" [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>.

25. Титаренко Т. Г. Функціональна характеристика діяльності суб'єктів державного управління земельними відносинами / Т. Г. Титаренко // Проблеми і перспективи економіки та управління. - 2015. - № 1. - С. 222-234.

26. Saduperemohy. (2022). Проект міжнародної технічної допомоги SURGE, "Сади Перемоги" [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://saduperemohy.org/standard-local-program/>.

27. Андріяш В. Управління земельними ресурсами: поняття, зміст та особливості / В. Андріяш, Н. Громадська, О. Малікіна // Літопис Волині. - 2022. - №27. - С. 231-236. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.litopys.volyn.ua/index.php/litopys/article/view/391>.

28. Малоокій В.А. Територіальні аспекти дослідження управління

земельними ресурсами територіальних громад [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.kbuara.kharkov.ua/e-book/db/2016-1/doc/2/10.pdf>.

29. Проблемні питання щодо планування земель в умовах децентралізації / О. Євтушенко, В. Андріяш, Т. Лушагіна [та ін.] // Публічне управління та регіональний розвиток. - 2021. - №11. - С. 52–76. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://journals.indexcopernicus.com/api/file/viewByFileId/1365326.pdf>.

30. Офіційний веб-портал “Федерація професійних спілок України” [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://www.fpsu.org.ua/generalna-ugoda-galuzevi-ugodi-teritorialni-ugodi/93-%20regionalni-dogovori.html4>.

31. Патицька Х. Управління земельними активами територіальних громад в умовах російської збройної агресії в Україні: організаційно-фінансовий аспект / Світ фінансів. - 2022. - №1 (70). - С. 61-75. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://sf.wunu.edu.ua/index.php/sf/article/view/1495/1503>.

32. E-Tender.ua [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://e-tender.ua/news/vidnovleno-zemelni-torgi-z-peredachi-v-orendu-silskogospodar-1172>.

33. Даниленко Б.В. Стратегія розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності / Б. В. Даниленко // Юридична Україна. - 2018. - № 7. - С. 61-69. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP_meta&C21COM=S&2_S21P03=FILEA=&2_S21STR=urykr_2018_7_11.

34. Закон України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану” [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>.

35. Закон України “ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану” [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text>.

36. Нагорна Л. Земельні відносини як фактор економічного та соціально-

політичного розвитку країни / Л. Нагорна // Наукові праці Харківського економіко-правового університету. - 2021. - № 2 (51). - С. 81-95.

37. Демченко О. Європейський досвід регулювання земельних відносин: можливості використання в Україні. Київ. - 2017. - Інститут землевпорядкування та земельного кадастру.

38. Коаліція Реанімаційний Пакет Реформ [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://rpr.org.ua/>.

39. BBC NEWS Україна [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://www.bbc.com/ukrainian/features-51157111>.

40. Левченко В. Регулювання земельних відносин в Україні та світі / В. Левченко // Актуальні проблеми державного управління. - 2019. - №1(32). - С. 103-111.

41. "Big Data Analytics in the Agriculture Industry: Real-Time Monitoring for Crop Management" by Vignesh Subbian and Sridhar Krishnan (2021).

42. "Smart Agriculture: IoT-Based Greenhouse Monitoring System" by Venkata Krishnaiah Konakalla and Somayajulu Gajula (2020).

43. Собко А. Цифровізація сільського господарства: виклики та перспективи / А. Собко // Київ: НАУ. - 2020.

44. Інформаційне агенство "Главком" [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://glavcom.ua/economics/finances/v-ukrajini-startuvav-projekt-z-cifrovizaciji-zemli-yak-vin-pracyuvatime-762937.html>.

45. Ігнатенко І. Правові питання забезпечення землеустрою як напрямку удосконалення сільськогосподарського землекористування / І. Ігнатенко // Правова позиція. - 2022. - № 1 (34). - С. 28-32. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://legalposition.umsf.in.ua/archive/2022/1/5.pdf>.

46. Офіційний веб-портал Державної установи "Інститут охорони ґрунтів України" [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://www.iogu.gov.ua/publikaciji/statti/dosvid-nimechchynu-v-zemlekorystuvanni/>

47. Закон України "Про оренду землі" [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>.

48. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. - Режим доступу:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.

49. Постанова Кабінету міністрів України №1013 від 22 вересня 2021 р. “Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)” [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1013-2021-%D0%BF#Text>.

50. Закон України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення” [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>.

51. Закон України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану” [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>.

52. Проект Закону України №7636 від 05.08.2022 р. “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель” [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://ips.ligazakon.net/document/view/II07862I?an=1>.

ДОДАТКИ

Додаток А

ДОГОВІР N _____ про використання системи електронних закупівель " ____ " _____ 2023 року

Товариство з обмеженою відповідальністю « _____ » в особі Директора _____, який діє на підставі Статуту (далі – Оператор), з однієї сторони і _____ в особі _____, що діє на підставі _____ (далі – Замовник), з іншої сторони (далі - Сторони), уклали цей Договір про використання системи електронних закупівель № _____ від _____ 201_ р. (далі – Договір).

1. МЕТА ДОГОВОРУ

1.1. Сторони уклали цей Договір з метою врегулювання взаємовідносин між Оператором та Замовником щодо використання Замовником Авторизованого електронного майданчика (далі також – Електронний майданчик), розташованого в мережі Інтернет на веб-сайті _____ для придбання товарів, робіт, послуг, шляхом застосування системи електронних закупівель, що здійснюються з використанням телекомунікаційних каналів зв'язку.

1.2. Цей Договір укладено відповідно до вимог Закону України «Про публічні закупівлі». Терміни, що вживаються в цьому Договорі і не визначені в Договорі окремо, вживаються у розумінні вищеназваного Закону та Порядку функціонування електронної системи закупівель та проведення авторизації електронних майданчиків затвердженому Кабінетом Міністрів України.

1.3. Сторони за цим договором відповідають критеріям для замовника публічних закупівель і оператора авторизованого електронного майданчика відповідно, встановленим чинним законодавством.

2. ВИЗНАЧЕННЯ, ЩО ЗАСТОСОВУЮТЬСЯ У ДОГОВОРІ

2.1. Авторизований електронний майданчик (Електронний майданчик) - авторизована Уповноваженим органом інформаційно-телекомунікаційна система, яка є частиною електронної системи закупівель та забезпечує реєстрацію осіб, автоматичне розміщення, отримання і передання інформації та документів під час проведення процедур закупівель, користування сервісами з автоматичним обміном інформацією, доступ до якого здійснюється за допомогою мережі Інтернет.

2.2. Веб-портал Уповноваженого органу з питань закупівель - інформаційнотелекомунікаційна система, до складу якої входять модуль електронного аукціону і база даних, та який є частиною електронної системи закупівель та забезпечує створення, зберігання та оприлюднення всієї інформації про закупівлі, проведення електронного аукціону, автоматичний обмін інформацією і документами та користування сервісами з автоматичним обміном

інформацією, доступ до якого здійснюється за допомогою мережі Інтернет;

2.3. Допорогові закупівлі - закупівлі товарів, робіт, послуг визначених Замовником, у разі якщо вартість таких товарів, робіт та послуг не перевищує межі, встановлені Законом України «Про публічні закупівлі».

2.4. Електронна система закупівель - інформаційно-телекомунікаційна система, що забезпечує проведення процедур закупівель, створення, розміщення, оприлюднення та обмін інформацією і документами в електронному вигляді, до складу якої входять веб-портал Уповноваженого органу, авторизовані електронні майданчики, між якими забезпечено автоматичний обмін інформацією та документами;

2.5. Користувач – учасник, постачальник товарів, надавач послуг, виконавець робіт, замовник, орган оскарження, органи, які уповноважені здійснювати контроль у сфері закупівель, та казначейство та його територіальні органи в межах своїх повноважень та інші зацікавлені особи;

2.6. Конфіденційна інформація – інформація про обліковий запис та пароль користувача, за допомогою якого забезпечується доступ до авторизованого електронного майданчика, інформація про учасника та його тендерну пропозицію до моменту розкриття тендерних пропозицій та інформація, що визначена учасником, як конфіденційна згідно з вимогами Закону України “Про публічні закупівлі”;

2.7. Публічна закупівля (далі також - закупівля) - придбання замовником товарів, робіт і послуг;

2.8. Учасник процедури закупівлі (далі - учасник) - фізична особа, у тому числі фізична особа - підприємець, юридична особа (резидент або нерезидент), яка подала тендерну пропозицію або взяла участь у переговорах у разі застосування переговорної процедури закупівлі.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

3.1. Предметом Договору є забезпечення Оператором функціонування Електронного майданчика та забезпечення доступу Замовника до Електронного майданчика для здійснення Замовником закупівель (тендерів/торгів) в електронній формі з використанням телекомунікаційних каналів зв'язку.

3.2. За цим Договором Електронний майданчик надає послуги відповідно до 1-4 рівня акредитації.

3.3. Реєстрація Замовником на Електронному майданчику відбувається безкоштовно.

4. УМОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЕЛЕКТРОННОЇ СИСТЕМИ

4.1. Реєстрація Замовника на Електронному майданчику з метою проведення закупівель здійснюється з урахуванням вимог Законів України «Про електронні документи та електронний документообіг», “Про електронний цифровий підпис”, «Про публічні закупівлі» та Порядку функціонування електронної системи закупівель та проведення авторизації електронних майданчиків

затвердженому Кабінетом Міністрів України (далі по тексту – Порядок), а також Регламенту роботи Електронного майданчика.

4.2. Реєстрація здійснюється у відповідності до Регламенту роботи Електронного майданчика способом (способами) передбаченими Порядком.

5. ОBOB'ЯЗКИ І ПРАВА СТОРІН

5.1. Оператор зобов'язаний:

5.1.1. Забезпечити безперебійне функціонування та доступ до Електронного майданчика відповідно до регламенту роботи Електронного майданчика, який розміщений на веб-вузлі

5.1.2. У разі внесення змін до законодавства у сфері закупівель та/або прийняття нових нормативно-правових актів, у місячний строк з дня набрання чинності змін та/або нормативно-правових актів привести у відповідність функціональні характеристики та можливості Електронного майданчика.

5.1.3. Забезпечувати на безоплатній основі рівний доступ усім користувачам до інформації про закупівлі, включаючи надання можливості спостерігати за перебігом аукціону в інтерактивному режимі реального часу, інформаційну підтримку, зокрема ознайомлення з переліком замовників, інформацією про процедури закупівлі, точне визначення часу та дати подання і зміни будь-яких документів, які підлягають оприлюдненню та: забезпечити Замовнику на безоплатній основі:

- рівний доступ до організації закупівель;
- перевірку достовірності своїх реєстраційних даних, що надаються під час реєстрації в електронній системі закупівель, українською та англійською мовами та у разі зміни цих даних;
- можливість здійснення усіх необхідних дій для проведення процедури закупівлі та виконання інших вимог встановлених законодавством у сфері закупівель відповідно до рівня акредитації Електронного майданчика;
- надсилання повідомлень замовнику та відображення їх у його кабінеті на авторизованому електронному майданчику;

5.1.4. Забезпечити безперебійний обмін інформацією з веб-порталом Уповноваженого органу, зокрема, можливість прийняття, обробки та обміну документами та інформацією про проведення закупівлі між електронним майданчиком та веб-порталом Уповноваженого органу, за умов безперебійного функціонування веб-портала Уповноваженого органу. Оператор не несе відповідальність за невчасне оновлення даних, пов'язане із нерегулярною роботою веб-портала Уповноваженого органу. Оператор не несе відповідальність за зміст інформації, наданої Замовником або отриманої з веб-портала Уповноваженого органу.

5.1.5. Забезпечити захист інформації щодо публічних закупівель та захист конфіденційної інформації від несанкціонованого доступу. Захист має забезпечувати неможливість витоку, знищення та блокування інформації, порушення цілісності та режиму доступу до інформації.

5.1.6. Електронний майданчик Оператора має відповідати в залежності від рівня акредитації встановленим вимогам до інформаційно-телекомунікаційної

системи, здатної розміщувати відповідну кількість оголошень про проведення процедури закупівлі в день.

5.1.7. У тому числі Електронний майданчик має забезпечувати:

- наявність основних і резервних інформаційно-телекомунікаційних систем, що створені з використанням сучасних технологій, технічних засобів та програмних рішень, які забезпечують функціонування та відмовостійкість роботи Електронного майданчика;
- загальнодоступних засобів телекомунікацій, що не обмежують участі учасників у процедурах закупівлі та доступу користувачів до інформації про закупівлі;
- можливості здійснювати обмін інформацією з використанням Інтернету;
- інструкції з детальною інформацією про користування електронним майданчиком, описом умов реєстрації та механізму завантаження документів для участі в тендерах. Інструкція повинна бути розміщена на сайті Електронного майданчика українською мовою;

5.2. Оператор має право:

5.2.1. Здійснювати контроль за інформацією, що розміщується користувачем, та повідомляти користувача, що розмістив інформацію неналежного змісту.

5.2.2. Відключати (блокувати доступ) Замовника від Електронного майданчика у випадку несанкціонованого втручання Замовника в роботу Електронного майданчика, порушення ним правил (регламенту) роботи Електронного майданчика, з одночасним повідомленням про це Замовника;

5.2.3. Відправляти повідомлення Замовнику про зміну умов даного Договору, попередньо повідомивши Замовника не пізніше ніж за 10 (десять) робочих днів до запланованих змін. У такому випадку Електронний майданчик зобов'язується забезпечити можливість Замовнику завершити розпочаті (оголошені) електронні закупівлі;

5.2.4. Пропонувати Замовнику можливість користуватись додатковими до п. 5.1.3. цього договору сервісами Електронного майданчика.

5.2.5. Оператор може передбачити на Електронному майданчику можливість надання додаткових послуг Замовнику, у тому числі на платній основі.

5.3. Замовник зобов'язаний:

5.3.1. Використовувати Електронний майданчик відповідно до регламенту роботи Електронного майданчика;

5.3.2. Вчасно та у повному обсязі виконувати дії, необхідні для здійснення електронної закупівлі відповідно до діючого законодавства у сфері закупівель та регламенту функціонування системи електронних закупівель;

5.3.3. Розміщувати на Електронному майданчику достовірну і повну інформацію.

5.4. Замовник має право:

5.4.1. Отримувати інформацію, необхідну для використання Електронного майданчика, в тому числі достатню для проведення Замовником електронної закупівлі;

5.4.2. Надавати Оператору рекомендації з розширення функціоналу та підвищення якості роботи Електронного майданчика;

5.4.3. Не пізніше ніж за 30 (тридцять) календарних днів повідомляти Оператора про намір дострокового припинення дії даного договору.

5.5 Інші права та обов'язки Сторін;

5.5.1. Сторони користуються іншими правами та виконують обов'язки, що передбачені чинним законодавством та Регламентом роботи електронного майданчика.

6.ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН. ФОРС-МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ

6.1. За невиконання або неналежне виконання обов'язків за Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

6.2. Замовник несе відповідальність за свої дії, які вчиняються ним в електронній системі закупівель, та дії осіб, які вчиняються від його імені з використанням його даних персональної ідентифікації.

6.3. Замовник несе відповідальність за зміст інформації, яка оприлюднюється в електронній системі закупівель.

6.4. Оператор не несе відповідальності за порушення обміну інформацією, що виникло внаслідок несправності будь-яких засобів телекомунікаційного зв'язку, відключення та перебоїв у мережах живлення, перебої у роботі веб-портала Уповноваженого органу;

6.5. Оператор не несе відповідальність за дії переможця, обраного за допомогою системи електронних закупівель, за відповідність поданої ним інформації фактичним даним та якість його товарів та за нецільове використання Електронного майданчику або публікацію у системі електронних закупівель недостовірної або некоректної інформації.

6.6. Кожна із Сторін не буде нести відповідальність за повне або часткове невиконання своїх обов'язків у випадку пожежі, повені, землетрусу чи іншого стихійного лиха, масових безпорядків, війни або воєнних дій тощо, що виникли після укладання цього договору. Форсмажорні обставини призупиняють, але не припиняють дію цього договору, і не звільняють сторони від виконання своїх зобов'язань. Форс-мажорні обставини повинні підтверджуватись довідкою Торгово-промислової палати України або іншого уповноваженого органу, організації у порядку, визначеному законодавством.

7.ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

7.1. Спірні питання щодо Договору вирішуються у судовому порядку за правилами підсудності, встановленими чинним законодавством України.

8.СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ. ПОРЯДОК ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

8.1. Договір набирає чинності з моменту його підписання Сторонами та діє до року.

8.2. З моменту укладання Договору всі попередні домовленості та укладені правочини між Сторонами, що стосуються виконання цього Договору, втрачають

чинність.

8.3. Договір припиняє свою дію у разі настання хоча б однієї з наступних обставин:
- на вимогу однієї із Сторін за умови попереднього (за 30 (тридцять) календарних днів) письмового повідомлення про таке припинення; - ліквідація однієї із Сторін та відсутність правонаступника (з моменту припинення);

8.4. Оператор має право розірвати Договір в односторонньому порядку у випадку зловживання Замовником своїми правами, або нецільового використання Електронного майданчика, повідомивши Замовника про таке розірвання за 10 (десять) робочих днів до запланованої дати. Замовник має право оскаржити дії Оператора в судовому порядку та відновити Договір.

8.5. Усі зміни і доповнення до договору вносяться Сторонами в письмовій формі шляхом укладення додаткових угод до Договору.

8.6. Договір укладений українською мовою в 2-х екземплярах, які мають однакову юридичну силу, по одному для кожної Сторони.

9. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Оператор

Замовник



**НОВОПІЛЬСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
КРИВОРІЗЬКОГО РАЙОНУ ДНІПРОПЕТРОВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

вул. Садова. 46, с. Новопілля, Криворізький р-н, Дніпропетровська обл., 53003, код ЄДРПОУ 05412242
тел. 068-790-61-50, електронна пошта: novopilsrada@ukr.net

РІШЕННЯ

дата

№ _____

Відповідно до статей 12, 83, 122, 134-139 Земельного кодексу України, статті 26 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, Закону України “Про оренду землі”, Вимог щодо підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) затверджених Постановою КМУ від 22.09.2021 №1013, з метою забезпечення надходження до сільського бюджету, сільська рада

ВИРІШИЛА:

провести земельні торги з продажу права оренди земельної ділянки комунальної власності Новопільської сільської ради для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею - 2,8677 га, кадастровий номер: 1221888200:04:001:0536, інформація додається в Додатку 1 до Рішення.

Встановити для лоту:

1. Було виготовлено, погоджено та/або затверджено Рішенням у встановленому законодавством порядку документацію із землеустрою щодо _____

(вказується якщо такі роботи були проведені);

2. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки —__грн.;

3. Стартовий розмір плати за користування земельною ділянкою становить __
грн., що складає __% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

4. Строк оренди _____років;

5. Сума витрат на підготовку лота до продажу становить _____грн. та підлягає
відшкодуванню переможцем аукціону;

6. Обмеження у використанні земельної ділянки згідно даних ДЗК *(вказується
у разі наявних обмежень)*;

7. Уповноважити _____, на підписання договору оренди земельної
ділянки з переможцем земельних торгів;

8. Період проведення земельних торгів не пізніше 90 календарних днів з дня
прийняття даного рішення *(або встановлюється період, місяць чи квартал року,
в якому потрібно провести торги)*;

9. Проект договору оренди земельної ділянки Додаток 2 до Рішення.

Посада підписанта

до рішення _____ -
 від _____ року

ЛОТ № 1

земельних торгів в електронній торговій системі

Назва	Опис
Назва лота	Земельна ділянка
Право, яке виставляється на торги	Оренда
Місце знаходження	Дніпропетровська область, Криворізький район, Широківська сільська рада, за межами населеного пункту (с.Широке)
Кадастровий номер	1221888200:04:001:0536
Площа, га	2,8677
Цільове призначення	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
Угіддя	Рілля (група 001 підгрупа 01)
Тип власності	Комунальна
Обмеження/обтяження/сервітути	<i>У разі наявності</i>
Строк користування	10
Нормативна грошова оцінка, грн	
Стартова ціна, грн	
Розмір реєстраційного внеску, грн	
Розмір гарантійного внеску, грн	
Сума витрат (видатків), здійснених на підготовку лота, що підлягає відшкодуванню Переможцем торгів, грн	
Період проведення торгів	
Інші документи та матеріали на лот	

Новопільському сільському голові

Бондаренку О.В.

Заява про участь у земельних торгах

Я, ПІБ, реєстраційний номер облікової картки плативця (ПН) _____
даною заявою підтверджую своє бажання прийняти участь в земельних торгах
назва аукціону, номер аукціону _____.

Дата

Підпис

ПРОТОКОЛ ПРО РЕЗУЛЬТАТИ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ №

Найменування оператора, через електронний майданчик якого було заведено інформацію про лот в ЕТС:

Найменування оператора, через електронний майданчик якого надано найвищу цінову пропозицію:

Найменування оператора, через електронний майданчик якого надано наступну за розміром цінову пропозицію після цінової пропозиції переможця торгів:

Номер лота:

Організатор земельних торгів:

Статус земельних торгів: *Земельні торги відбулися/не відбулися*

Дата та час завершення земельних торгів:

Відомості про земельну ділянку (склад лота): Продаж права оренди земельної ділянки, 2,8677 га, кадастровий номер: 1221888200:04:001:0536

1. Земельна ділянка площею 2,8677 га, кадастровий номер: 1221888200:04:001:0536. Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Стартова ціна лота: _____ грн без ПДВ

Ціна лота: _____ грн без ПДВ

Мінімальний крок земельних торгів: _____ грн

Розмір гарантійного внеску: _____ грн

Розмір реєстраційного внеску: _____ грн

Учасники земельних торгів:

1. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ “ _____”,
ЄДРПОУ:

2. ФОП _____, РНОКПП:

Закриті цінові пропозиції учасників:

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

_____ " ____ " _____ 20__ р.
 (місце укладення)

Орендодавець (уповноважена ним особа) _____
 (прізвище, ім'я та

 по батькові фізичної особи,
 _____, з одного боку, та
 найменування юридичної особи)

орендар

 (прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,

 найменування юридичної особи) _____, з другого, уклали цей
 договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку (земельні ділянки) _____
 (цільове призначення)
 з кадастровим номером (кадастровими номерами) (у разі укладення договору оренди землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану зазначаються у разі його/їх наявності) _____,
 яка розташована (які розташовані) _____.
 (місцезнаходження)

Об'єкт оренди

2. В оренду передається (передаються) земельна ділянка (земельні ділянки) загальною площею _____,
 (гектарів)
 у тому числі _____
 (площа та якісні характеристики

 земель, зокрема меліорованих,

 за їх складом та видами угідь - рілля,

 сіножаті, пасовища, багаторічні насадження тощо)

3. На земельній ділянці (земельних ділянках) розміщені об'єкти нерухомого майна

 (перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших об'єктів)

_____, а також інші об'єкти інфраструктури

 (перелік, характеристика і стан лінійних споруд, інших об'єктів інфраструктури, у тому числі доріг,

4. Земельна ділянка (земельні ділянки) передається (передаються) в оренду разом з _____

(перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших

об'єктів)

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (земельних ділянок) на дату укладення договору становить:

_____ гривень;
(кадастровий номер земельної ділянки)

_____ гривень.
(кадастровий номер земельної ділянки)

Середня нормативна грошова оцінка одиниці площі ріллі по _____ області становить _____ гривень (у разі укладення договорів оренди землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану).

6. Земельна ділянка (земельні ділянки), яка передається (які передаються) в оренду, має (мають) такі недоліки, що можуть перешкоджати її (їх) ефективному використанню:

7. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини*

Строк дії договору

8. Договір укладено на _____ років (у разі оренди земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк оренди не може бути меншим як сім років, а у разі оренди земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану строк оренди становить до одного року; для земельних ділянок сільськогосподарського призначення для закладення та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду) не може бути меншим як 25 років; у разі створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності земельна ділянка (земельні ділянки) надається (надаються) в оренду на строк не менш як 30 років; у разі передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, строк дії договору оренди землі не може бути меншим як 10 років).

Після закінчення строку дії договору орендар має переважне право поновити його на

новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за _____ днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Після закінчення строку дії договору оренди землі, укладеного для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану, орендар не має переважного права поновити його на новий строк.

Орендна плата

9. Орендна плата вноситься орендарем у формі та розмірі _____

(розмір орендної плати: у грошовій формі — у гривнях із зазначенням

способів внесення за земельні ділянки приватної власності, а за

земельні ділянки державної або комунальної власності — із зазначенням відсотків

суми нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а у разі оренди земельних

ділянок відповідно до підпункту 2 пункту 27 розділу X “Перехідні положення”

Земельного кодексу України - із зазначенням середньої нормативної грошової

оцінки одиниці площі ріллі по відповідній області;

в натуральній формі (для земельних ділянок приватної

власності) - перелік, кількість або частка продукції, одержуваної

із земельної ділянки, якісні показники продукції, місце, умови,

порядок, строки поставки, при цьому розрахунок у натуральній формі повинен

відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими

цінами на дату внесення орендної плати)

10. Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки приватної власності здійснюється з урахуванням (без урахування) індексації.

(непотрібне закреслити)

Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

11. Орендна плата вноситься у такі строки:

1) за земельні ділянки державної та/або комунальної власності, набуті в оренду за результатами земельних торгів:

за перший рік - не пізніше трьох банківських днів з дня укладення договору оренди;

починаючи з наступного року - відповідно до Податкового кодексу України;

2) за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та/або комунальної власності, набуті в оренду без проведення земельних торгів:

за перший рік - у п'ятиденний строк після підписання договору оренди;

починаючи з наступного року - відповідно до Податкового кодексу України;

3) за земельні ділянки приватної власності, земельні ділянки несільськогосподарського призначення державної та/або комунальної власності у такі строки _____

12. Передача продукції в рахунок орендної плати оформляється відповідними актами.

13. Розмір орендної плати переглядається _____
(періодичність)

у разі:

зміни умов господарювання, передбачених договором;

зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

погіршення стану орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок) не з вини орендаря, що підтверджено документами;

зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки (земельних ділянок) державної та комунальної власності;

в інших випадках, передбачених законом.

Розмір орендної плати за земельні ділянки державної та/або комунальної власності, які передані в оренду за результатами земельних торгів, не може переглядатися у бік зменшення.

14. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором:

у 10-денний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором;

стягується пеня у розмірі _____ відсотків несплаченої суми за кожний день прострочення.

Умови використання земельної ділянки (земельних ділянок)

15. Земельна ділянка (земельні ділянки) передається в оренду для _____

(мета використання)

16. Цільове призначення земельної ділянки (земельних ділянок) _____

17. Умови збереження стану об'єкта оренди** _____

Умови повернення земельної ділянки (земельних ділянок)

21. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку (земельні ділянки) у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок), пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

У разі погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок) або приведення її (їх) у непридатний для використання за цільовим призначенням стан збитки, що підлягають відшкодуванню, визначаються відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 (ЗП України, 1993 р., № 10, ст. 193).

22. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок), які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

23. Поліпшення стану земельної ділянки (земельних ділянок), проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем землі, підлягають (не підлягають) відшкодуванню. Умови, обсяги і строки

(непотрібне закреслити)

відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки (земельних ділянок) визначаються окремою угодою сторін.

24. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.

Збитками вважаються:

фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;

доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов договору.

25. Розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

Обмеження (обтяження) щодо використання
земельної ділянки (земельних ділянок)

26. На орендовану земельну ділянку (ореновані земельні ділянки) встановлено (не встановлено)

(непотрібне закреслити)

обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб

(підстави встановлення обмежень (обтяжень))

27. Передача в оренду земельної ділянки (земельних ділянок) не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку.

Інші права та обов'язки сторін*

28. Права орендодавця: _____

* Визначаються відповідно до Закону України “Про оренду землі”. Права та обов’язки сторін під час воєнного стану, його припинення або скасування в Україні або у відповідних окремих її місцевостях визначаються з урахуванням пунктів 27 і 28 розділу X “Перехідні положення” Земельного кодексу України.

29. Обов'язки орендодавця***: _____

30. Права орендаря: _____

31. Обов'язки орендаря****: _____

Ризик випадкового знищення або пошкодження
об'єкта оренди чи його частини

32. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе орендар (орендодавець).

(непотрібне закреслити)

Страховання об'єкта оренди

33. Згідно з цим договором об'єкт оренди підлягає (не підлягає) страхуванню на весь

(непотрібне закреслити)

період дії цього договору.

34. Страхування об'єкта оренди здійснює орендар (орендодавець).

(непотрібне закреслити)

35. Сторони домовилися про те, що у разі невиконання свого обов'язку стороною, яка повинна згідно з цим договором застрахувати об'єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і вимагати відшкодування витрат на страхування.

Зміна умов договору і припинення його дії

36. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір розв'язується у судовому порядку.

37. Дія договору припиняється у разі:

закінчення строку, на який його було укладено;

придбання орендарем земельної ділянки (земельних ділянок) у власність;

викупу земельної ділянки (земельних ділянок) для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки (земельних ділянок) з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;

ліквідації юридичної особи-орендаря.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

38. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

взаємною згодою сторін;

рішенням суду на вимогу однієї із сторін у наслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок), яке істотно перешкоджає її (їх) використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

39. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається (не допускається).

(непотрібне закреслити)

Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є*****

40. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку (ореновані земельні ділянки) до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря є (не є)

(непотрібне закреслити)

підставою для зміни умов або розірвання договору.

Право на орендовану земельну ділянку (ореновані земельні ділянки) у разі смерті фізичної особи - орендаря, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду переходить (не переходить) до спадкоємців або інших осіб, які використовують цю

(непотрібне закреслити)

земельну ділянку (ці земельні ділянки) разом з орендарем.

Відповідальність сторін за невиконання або
неналежне виконання договору

41. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору.

42. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

Прикінцеві положення

43. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами. Якщо сторони домовилися про нотаріальне посвідчення договору, такий договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.

Цей договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий — в орендаря.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

Цей договір укладено лише в електронній формі та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця (у разі коли договір укладено для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану).

Цей договір зареєстровано за № _____ у Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань _____ районною військовою адміністрацією _____ (у разі коли договір укладено для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану).

Право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації договору (у разі коли договір укладено для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану).

Додатком до цього договору є технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель (у разі формування земельної ділянки коли договір укладено для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану).

Реквізити сторін

Орендодавець

(прізвище, ім'я та по батькові)

фізичної особи, паспортні дані

(серія, номер, ким і коли
виданий), найменування юридичної

особи, що діє на підставі

установчого документа (назва,

ким і коли затверджений),

відомості про державну

реєстрацію та банківські

реквізити)

Орендар

(прізвище, ім'я та по батькові)

фізичної особи, паспортні дані

(серія, номер, ким і коли
виданий), найменування юридичної

особи, що діє на підставі

установчого документа (назва,

ким і коли затверджений),

відомості про державну

реєстрацію та банківські

реквізити)

Місце проживання фізичної особи,
місцезнаходження юридичної особи

(індекс, область,

район, місто, село, вулиця,

номер будинку та квартири)

Ідентифікаційний номер _____

(фізичної особи)

Ідентифікаційний код _____

(юридичної особи)

Місце проживання фізичної особи,
місцезнаходження юридичної особи

(індекс, область,

район, місто, село, вулиця,

номер будинку та квартири)

Ідентифікаційний номер _____

(фізичної особи)

Ідентифікаційний код _____

(юридичної особи)

Підписи сторін

Орендодавець

МП (за наявності печатки)

Орендар

МП (за наявності печатки)

* У разі оренди земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення (сільськогосподарських угідь) державної та/або комунальної власності у пункті 7 “Інші особливості об’єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини” договору зазначаються дані агрохімічного паспорта земельної ділянки (земельних ділянок) за його наявності.

У разі оренди земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення (сільськогосподарських угідь) приватної власності рекомендується у пункті 7 “Інші особливості об’єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини” договору зазначати дані агрохімічного паспорта земельної ділянки (земельних ділянок) за його наявності.

** У разі оренди земельної ділянки (земельних ділянок) під поелезахисними лісовими смугами, які обмежують масив земель сільськогосподарського призначення, у пункті 17 “Умови збереження стану об’єкта оренди” договору зазначаються вид, конструкція, віковий період, головна порода, у разі потреби інші характеристики поелезахисної лісової смуги. Заходи щодо утримання та збереження поелезахисних лісових смуг з такими характеристиками здійснюються орендарем відповідно до Правил утримання та збереження поелезахисних лісових смуг, розташованих на землях сільськогосподарського призначення, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 22 липня 2020 р. № 650.

*** У разі передачі в оренду земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення державної та/або комунальної власності (сільськогосподарські угіддя) включається право орендодавця вимагати відповідно до законодавства від орендаря збереження родючості ґрунтів шляхом проведення не рідше ніж один раз на три роки перевірки стану орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок) щодо відповідності показникам агрохімічного паспорта земельної ділянки за його наявності.

**** У разі передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства земельних ділянок

сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, включається зобов'язання орендаря здійснювати інвестиції у розвиток та модернізацію відповідних меліоративних систем і об'єктів інженерної інфраструктури та сприяти їх належній експлуатації.

***** У разі передачі в оренду земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення може включатися вимога щодо дотримання орендарем екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил відповідно до статті 24 Закону України “Про оренду землі” та припинення договору оренди землі шляхом його розірвання відповідно до вимог статті 32 Закону України “Про оренду землі” у разі недотримання такої вимоги, зокрема погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок) або приведення її (їх) у непридатний для використання за цільовим призначенням стан.