

НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТОВІ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ РЕГІОНАЛЬНИЙ ІНСТИТУТ ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ

**ЗЕМЕЛЬНИЙ АУКЦІОН
ЯК ІНСТРУМЕНТ РЕАЛІЗАЦІЇ
ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ
(на прикладі Ялтинської міської ради)**

Слухач: Кулікова Лариса Дмитрівна

Науковий керівник: Пастушенко Павло Петрович,
кандидат економічних наук, доцент

Одеса - 2012



Земельна реформа в Україні, яка здійснюється з 1991 року спрямована, в першу чергу, на подолання монополії держави на земельну власність, створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання та раціонального використання і охорони земель, на створення та розвиток ефективно діючого ринку земель, у тому числі земель несільськогосподарського призначення населених пунктів.

Одним з ефективних інструментів забезпечення державного регулювання реалізації земельної реформи в Україні є земельні аукціони.

Але, на законодавчому рівні зберігається неврегульованість щодо проведення земельних аукціонів. Застосування земельних аукціонів багато в чому стримується наявністю численних прогалин і неузгодженостей в чинному законодавстві України та відсутністю порядку проведення земельних аукціонів, встановленому законом.

Теоретичні та методичні засади застосування земельного аукціону як одного з інструментів реалізації земельної реформи в Україні, залишаються порівняно малодослідженими, а відтак окреслена проблема є важливою й актуальною.

Нагальною є необхідність розробки та впровадження порядку проведення земельних аукціонів з продажу земельних ділянок або прав оренди земельних ділянок несільськогосподарського призначення населених пунктів.

Мета магістерської роботи

дослідження актуальних теоретичних та практичних проблем державного регулювання земельних аукціонів як складової земельної реформи в сучасних умовах та вироблення обґрунтованого порядку проведення торгів з продажу земель несільськогосподарського призначення населених пунктів.

Основні завдання дослідження

- ◆ визначити сутність й характерні ознаки аукціонів, необхідність застосування земельних аукціонів з продажу земель несільськогосподарського призначення або прав їх оренди;
- ◆ дослідити характер і тенденції правового регулювання земельних відносин та визначити прогалини і неузгодженості чинного законодавства щодо земельних аукціонів;
- ◆ узагальнити досвід вирішення проблеми дослідження на місцевому рівні, визначити проблеми, недоліки та перспективи розвитку проведення земельних торгів в населених пунктах;
- ◆ визначити шляхи врегулювання порядку проведення земельних аукціонів та рекомендації й пропозиції щодо порядку проведення земельних торгів, на підставі яких розробити та запропонувати для впровадження на місцевому рівні модель «Порядку організації та проведення земельних аукціонів з продажу права власності та права оренди земельних ділянок несільськогосподарського призначення на території населеного пункту».

Об'єктом дослідження є цивільно-правові відносини, що виникають при проведенні земельних аукціонів.

Предметом дослідження є положення чинного законодавства України та правові документи, які регулюють діяльність органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо порядку проведення земельних аукціонів з продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення або прав їх оренди.

Практичне значення одержаних результатів полягає у тому, що основні положення роботи доведено до рівня практичних рекомендацій та пропозицій, які дозволяють створити необхідні умови для впровадження земельних аукціонів як дієвого інструменту механізму державного регулювання земельної реформи в Україні. Їх практична цінність визначається тим, що вони зорієнтовані на удосконалення державної земельної політики.

Наукова новизна одержаних результатів

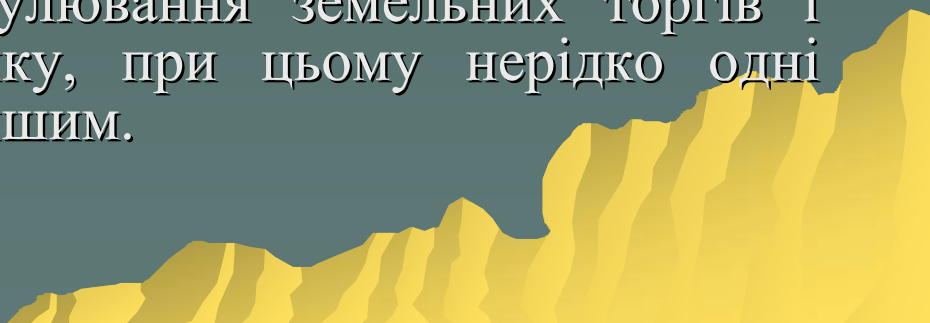
Удосконалено визначення поняття земельного аукціону, як заснованого на конкуренції способу відчуження речових прав на земельні ділянки тому з учасників торгів, який запропонує більш високу ціну, ніж інші учасники.

Обґрунтовано визначення предметом аукціону права на укладення договору купівлі-продажу або договору оренди земельної ділянки.

Запропоновано визначення ціни предмету торгів з продажу права оренди земельної ділянки в якості розміру річної орендної плати за земельну ділянку.

Розроблено практичні рекомендації, які дозволяють створити необхідні умови для впровадження органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування порядку проведення земельних торгів з продажу права власності та права оренди земельних ділянок несільськогосподарського призначення на території населеного пункту.

Висновки:

1. Виявили, що у досліджених джерелах відсутнє визначення терміна «земельний аукціон», яке повною мірою відображає суть аукціону та містить його характерні ознаки. Удосконалено визначення поняття земельного аукціону, як заснований на конкуренції спосіб відчуження речових прав на земельні ділянки тому з учасників торгів, який запропонує більш високу ціну, ніж інші учасники.
 2. Обґрунтували, що предметом земельного аукціону варто визнати право на укладання договору купівлі-продажу або договору оренди земельної ділянки.
 3. Встановили, що земельне законодавство України не повною мірою вирішує питання регулювання земельних торгів і формування земельного ринку, при цьому нерідко одні нормативні акти суперечать іншим.
- 

4. Встановили, що на сьогодні зроблено майже всі необхідні дії для впровадження земельних аукціонів, але немає закону про порядок проведення торгів.

5. Довели, що запровадження конкурентних способів продажу земельних ділянок має безперечні переваги для територіальної громади, але успіх проведення аукціону залежить від якісної підготовки лотів, яку необхідно проводити ретельно та з урахуванням специфіки об'єктів продажу.

6. Визначили, що шляхи врегулювання порядку проведення земельних аукціонів ґрунтуються на вдосконаленні комплексу юридично значимих дій (стадій):

*Підготовка об'єкту торгів → повідомлення
про аукціон → заявочний період → безпосередньо
торги та визначення переможця → реалізація
результатів аукціону*

Пропозиції:

1. Внести в Земельний кодекс України зміни стосовно того, що:
 - у разі надання земельної ділянки в оренду за результатами земельних торгів ціна предмету торгів встановлюється у якості розміру річної орендної плати за земельну ділянку. Стартова ціна такого лоту визначається на підставі розрахунку базової річної орендної плати;
 - вартість земельної ділянки та встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки визначається за результатами проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки.
2. Оголошення про проведення земельних торгів та про результати земельних торгів повинні розміщатися у законодавчо встановлених засобах масової інформації, а також в мережі «Інтернет», та містити вичерпаний обсяг відомостей про об'єкт продажу.
3. Встановити конкретні строки початку (з моменту опублікування повідомлення про аукціон) та закінчення прийому заявок (за три робочих дні до його проведення), та визначити способи надання заяви (особисто, через уповноважену особу або за допомогою послуг поштового зв'язку).

4. Розмір внеску повинен бути достатнім для відшкодування збитків, тому доцільним є його збільшення до 20 % від стартової ціни лота.
5. Заборонити при повторному аукціоні зниження стартової ціни лоту.
6. Встановити нормативним актом правила поведінки, які повинні дотримуватися учасники аукціону й присутні особи, та відповідальність у разі їх порушення.
7. Законодавчо упорядкувати підстави для визнання аукціону недійсним, таким, що не відбувся, і для анулювання результатів аукціону.
8. Запропонувати місцевій владі як модель тимчасового порядку проведення земельних аукціонів з продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення або прав на них в межах населеного пункту розроблений нами «Тимчасовий порядок організації та проведення земельних аукціонів з продажу права власності та права оренди земельних ділянок несільськогосподарського призначення на території населеного пункту міста Ялта».

*Дякую
за увагу!*

