

**ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ПРОВЕДЕННЯ  
ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ**

Протягом останніх років у переважній більшості населених пунктів України істотно зросли попит і обсяги продажів земельних ділянок. Проведення земельних аукціонів є абсолютно логічним і необхідним у побудові цивілізованого ринку землі, але достатньо новим для України явищем, тому метою роботи є дослідження проблем та виявлення недоліків проведення земельних аукціонів.

Частинами третьою та п'ятою статті 137 ЗКУ передбачено, що проведення земельних торгів здійснює юридична особа, яка має дозвіл (ліцензію) на проведення земельних торгів, на підставі договору з відповідним органом державної влади чи органом місцевого самоврядування, а також те, що земельні торги проводяться у порядку, встановленому законом. На жаль, до цього часу ця норма не виконана, оскільки ВРУ не прийнято закон про земельні торги, а також не видаються дозволи (ліцензії) особам, які мали б проводити такі торги. Дехто на цій підставі стверджує, що відсутність спеціального закону робить будь-які земельні торги нелегітимними. Цьому аргументу можна протиставити лише одне: ЗКУ теж є законом, але на жаль порядку проведення торгів він дійсно не містить. Поширеним «практичним» тлумаченням є визнання права на встановлення порядку проведення торгів за їх організатором, тобто органом виконавчої влади чи місцевого самоврядування, який має відповідні повноваження щодо розпорядження землею. Наявність цілого ряду проблем загального характеру (неврегульованість деяких норм законодавства, невизначеність процедури, відсутність фахівців і необхідного досвіду) не дозволяє більшості рад проводити земельні аукціони на регулярній основі. Крім того, у багатьох містах ініціатива впровадження продажу земельних ділянок на конкурентних засадах зустрічає явний або прихований опір. Очевидно, що певні сили не зацікавлені у відкритому і прозорому механізмі розподілу земельних ресурсів. Як показує практика, не всі торги проводяться чесно. Існують деякі нюанси участі в торгах: від дрібних хитрощів до серйозних махінацій, наприклад: 1) обмеження інформації про торги (мета – зменшення конкуренції або зрив торгів); 2) «підставні» учасники використовуються для забезпечення видимої конкуренції, якої насправді не існує; 3) «зайві» учасники теж не мають за мету придбання лоту (вони використовуються для того, щоб «вибити» небажаного учасника або істотно підняти ціну); 4) «хулігани» можуть бути звичайними розбишаками, а можуть мати юридичну освіту, у будь-якому випадку їх дії (звичайний галас чи офіційні протести) спрямовані на зрив торгів; 5) «багатії» не хочуть нічого придбавати, але торгуються за лот з метою запобігання продажу конкретної ділянки, а ставши переможцями, не платять ні копійки.

У доповіді висвітлюються проблеми організації та проведення земельних аукціонів, які мають, правові аспекти, тому для захисту прав усіх зацікавлених учасників є необхідним прийняття законів про земельні торги та ринок земель.

*Науковий керівник – Т.В.Козлова, к.т.н., доц.*