

Ольга БІЛЬЧЕНКО, юрист



ЗЕМЕЛЬНІ ТОРГИ: ДОЛАЄМО ПЕРЕШКОДИ, СТВОРЕНІ КОНКУРЕНТАМИ

Для кого ця стаття: для сільгосп підприємств, які беруть участь у земельних торгах.

Із цієї статті ви дізнаєтеся: основне про земельні та електронні земельні торги, а також про те, які перешкоди можуть чинити конкуренти та якими нормами передбачено захист добросовісного учасника торгів.

Як набуваються права на землю із земель державної та комунальної власності?

Права власності та користування земельними ділянками державної або комунальної власності набуваються громадянами та юрособами за рішенням розпорядників таких земель або **за результатами аукціону** (ч. 1 ст. 116, 122 Земельного кодексу, далі – ЗК).

Як отримати в оренду земельну ділянку сільгосппризначення, що перебуває в державній або комунальній власності?

Отримати таку ділянку можна за результатами земельних торгів (ч. 2 ст. 124 ЗК), з урахуванням винятків, коли торги не проводяться (див. далі).

Що являє собою процедура земельних торгів?

ЗК (гл. 21) регулює продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах, інакше кажучи, на земельних торгах. Торги проводяться у формі аукціону: учасники реєструються, збираються разом (у разі електронних торгів заходять до порталу їх проведення) та роблять ставки на лот.

Тобто, аби придбати право оренди на сільгосп ділянку державної/комунальної власності, учаснику слід взяти участь у торгах та запропонувати найвищу плату за користування. Тоді його буде визнано переможцем, з яким укладається договір оренди. Процес проведення земельних торгів визначено ст. 135, 137 ЗК.

Оскільки зараз діє мораторій на продаж землі, стосовно сільгоспземель продаються тільки права оренди, емфітевзису (п. 15 розд. X ЗК), надалі у консультації йтиметься про отримання права оренди сільгосп ділянки державної/комунальної власності за результатами земельних торгів.

Коли торги не потрібно проводити?

Виключний перелік підстав, коли земельні торги не проводяться, наведено в ч. 2 та 3 ст. 134 ЗК, а саме:

- у разі розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб;
- використання ділянок для потреб, пов'язаних із користуванням надрами, та спеціального водокористування відповідно до отриманих дозволів;
- передачі громадянам земельних ділянок для сінокосіння та випасання худоби, для городництва;
- поновлення договорів оренди землі;
- передачі в оренду, концесію майнових комплексів або нерухомого майна;
- надання в оренду ділянок під польовими дорогами, розташованими в масиві сільгоспземель;
- надання ділянок у порядку безоплатної приватизації (у межах норм приватизації один раз за кожним видом, ст. 121 ЗК);
- безоплатної передачі особам, котрі визнано учасниками бойових дій відповідно до п. 19, 20 ч. 1 ст. 6 Закону від 22.10.93 р. № 3551-XII «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту».

Рекомендуємо одразу звернутися до п. 2, 3 ст. 134 ЗК, аби зрозуміти, чи будуть проводитися торги щодо бажаної земельної ділянки.

Де проводяться земельні торги?

Загального місця торгів не визначено. Кожен власник або розпорядник земель (ст. 122 ЗК) на власний розсуд визначає місце проведення, наприклад у приміщенні територіальних підрозділів Держгеокадастру, міських рад або в інших орендованих приміщеннях.

Крім того, урядом запроваджено пілотний проєкт із проведення електронних земельних торгів (постанова КМУ від 21.06.17 р. № 688). У рамках його реалізації Держгеокадастр уклав договори з ДП «СЕТАМ» та ДП «ПРОЗОРРО. Продажі».

До відома: електронні земельні торги доступні на двох майданчиках – <https://land.setam.net.ua> (продано 25 земельних ділянок загальною площею 538,9 га) та <https://www.prozorro.gov.ua>. Усе відбувається в електронному режимі шляхом реєстрації учасників та здійснення ставок на лот онлайн.

Держгеокадастр повідомляє, що за допомогою електронних земельних торгів відслідковується збільшення середнього показника річної орендної плати (18,16 %).

Хто може бути учасником торгів?

Учасником може стати **будь-яка фізична або юридична особа**, яка (ч. 3 ст. 135, ч. 7 ст. 137 ЗК):

- подала виконавцю документи;
- сплатила реєстраційний та гарантійний внески;
- зареєстрована у книзі реєстрації учасників торгів;
- відповідно до закону може набути право власності або користування земельною ділянкою, виставленою на торги.

Слід знати! Лот виставляється за наявності не менш як двох зареєстрованих учасників.

Скільки внесків доведеться сплатити учаснику, аби взяти участь у торгах?

Для цього необхідно сплатити **два внески** (ч. 7, 8 ст. 135 ЗК):

- **реєстраційний.** Розмір визначається виконавцем, але не перевищує 50 % прожиткового мінімуму для працездатних осіб (далі – ПМ) на дату публікації оголошення про торги. Із 1 січня по 30 червня 2019 року ПМ становить 1 921 грн., тому в цей період максимальний розмір реєстраційного внеску – 960,50 грн.;
- **гарантійний.** Розмір становить 5 % стартового розміру річної плати за користування земельною ділянкою. Стартову ціну лота встановлює організатор, коли вирішує провести торги. А виконавець торгів публікує на офіційному веб-сайті Держгеокадастру оголошення про проведення торгів, зокрема інформацію про лот, у тому числі його ціну. За повідомленням на веб-сайті Держгеокадастру, середній стартовий розмір річної орендної плати на електронних торгах становив 8,13 % нормативної грошової оцінки.

Чи повертаються внески учаснику, який не переміг у торгах?

Гарантійні внески повертаються (окрім випадків, прописаних у ч. 5 ст. 138 ЗК), а **реєстраційні – ні**. Реєстраційні повертаються, лише якщо до проведення торгів їх скасовано. Таке можливо в разі надходження організатору (власнику землі) документів, згідно з якими необхідно внести зміни до землепорядкової та землеоціночної документації на земельну ділянку – лот, а також встановлення заборони на її відчуження чи передачу в користування (ч. 3 ст. 138 ЗК).

Якими можуть бути результати торгів?

Після завершення земельні торги вважаються такими, що відбулися (тоді укладається договір оренди з переможцем), або скасовуються органі-

затором (див. вище), визнаються такими, що не відбулися. Крім того, результат торгів може бути анульований (ст. 138 ЗК).

Як конкурент може заважати сільгосппідприємству на земельних торгах?

Як відомо, конкуренція не завжди є здоровою. Іноді вставляють палки в колеса не для досягнення власної мети, а за принципом: якщо не мені, значить, нікому. Тож поява конкурента на земельних торгах за вашим лотом не завжди означає, що він планує його придбати. Мета конкурента – зірвати торги, аби ви не змогли його придбати та збільшити об'єми виробництва.

Як це відбувається? Конкурент, як і ви, подає заяву, сплачує внески, а під час аукціону активно торгується, щоб зайняти перше місце. І ось усе зроблено – він переміг. Після цього є три варіанти розвитку подій:

Варіант 1. Переможець **відмовляється від підписання протоколу** з результатами торгів. Цей протокол повинен зафіксувати результати торгів за лотом, в іншому разі торги визнаються такими, що не відбулися.

Варіант 2. Переможець **відмовляється від укладення договору** оренди землі. Тобто в день проведення торгів переможець підписує протокол про результати. Але укладення договору зазвичай відбувається цього ж дня, але трохи пізніше, а протягом трьох банківських днів сплачуються всі кошти за лот (орендна плата за перший рік, витрати організатора на підготовку лота,

організацію та проведення торгів). У разі відмови укласти договір оренди або несплати всіх сум за лот результати торгів підлягають анулюванню (ст. 137 ч. 5 ст. 138 ЗК).

Варіант 3. Переможець **укладає договір оренди** на земельну ділянку. Цей фінал також слід брати до уваги. Адже якщо конкурент також займається вирощуванням сільгосппродукції та має кошти на розвиток, то зможе залишити собі ділянку з торгів. Гарантійний внесок переможця зараховується до купівельної ціни.

У першій та другій ситуаціях конкурент втрачить гарантійний та реєстраційний внески, однак отримає більше – затримає розвиток вашого підприємства. Адже повторні торги проведуть не раніше ніж через місяць та не пізніше ніж через шість місяців з дня проведення попередніх (ч. 6 ст. 138 ЗК).

Утім за такого розвитку подій для захисту добросовісного учасника передбачено, що **переможець, який відмовився від підписання протоколу або в установленний строк не сплатив кошти за придбаний лот, позбавляється права на подальшу участь у торгах** із продажу даного лота. Тож конкурент не зможе більше нашкодити вам.

Є ще одна гарна новина. Якщо учасники не розійшлися, торги відновлюються того ж дня. Тому, незважаючи на перешкоди, залишається шанс придбати право на бажану земельну ділянку. Коли учасники покинули торги, через деякий час проведуть повторні (ч. 20 ст. 137, ч. 6 ст. 138 ЗК).

ВИСНОВКИ



Аби взяти участь у земельних торгах, вивчення загальних правил недостатньо. Потрібно також розуміти, як їх може використати конкурент, аби завадити вам отримати земельну ділянку в оренду. У разі відмови від підписання протоколу з результатами торгів або договору оренди землі конкурент понесе невеликі втрати (сплачені внески), але мета буде досягнута – перешкодити розвитку іншого підприємства.

Законодавством передбачено такий варіант, тому в майбутньому несумлінний учасник не зможе взяти участь у торгах за цим лотом. Тож, якщо не вдалося перемогти у торгах, не втрачайте надії та спробуйте ще раз.