

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
НАВЧАЛЬНО-НАУКОВИЙ ІНСТИТУТ ЗАОЧНОЇ ТА
ПІСЛЯДИПЛОМНОЇ ОСВІТИ
КАФЕДРА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ**

Пояснювальна записка

до кваліфікаційної роботи
ОС «*Магістр*»

на тему: «ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
НА КОНКУРЕНТНИХ ЗАСАДАХ»

Виконав: студент ЗВ-71 курсу
Спеціальності 193 «Геодезія та Землеустрій»
Гуй Оксана Миколаївна
Керівник: Смолярчук М.В.
Рецензент:

Дубляни 2023

ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
 Інститут, факультет відділення _____ заочна _____
 Кафедра _____ земельного кадастру _____
 Освітній рівень _____ магістр _____
 Спеціальність _____ 193 «Геодезія та землеустрій» _____

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри

_____ д.е.н., Таратула Р.Б.
 « ____ » _____ 2023 року

НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТУ

Гуй Оксана Миколаївна

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема проекту(роботи) Організаційні засади продажу земельних ділянок на конкурентних засадах

керівник проекту(роботи) _____ к.е.н., доц. Смолярчу М.В.
 (прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затверджені наказом вищого навчального закладу від « ____ » _____ 2023__ року
 № _____

2. Строк подання студентом проекту(роботи) _____

3. Вихідні дані до роботи Матеріали містобудівної документації, геопортали містобудівного кадастру; генеральний план м. Львова, схема зонування Залізничного району м. Львів, сервіс, схема зонування промислового району «Рясне-2» м. Львів; сервіс торгової системи Prozzoro. Продажі.

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити: Вступ, науково-методологічні аспекти продажу земельних ділянок на конкурентних засадах на різних етапах розвитку земельних відносин, інфраструктура ринку земель, історичні засади функціонування продажу на конкурентних засадах, зарубіжний досвід реалізації землі на конкурентних засадах, організаційна структура продажу земельних ділянок на конкурентних засадах. загальні засади функціонування електронної платформи при проведенні земельних аукціонів, характеристика основних етапів продажу земельних ділянок на конкурентних засадах через електронні аукціони, вимоги та підготовка земельного лоту для продажу на конкурентних засадах, перспектива розвитку електронних земельних торгів, підготовка технічної документації перед початком земельних торгів, проектні пропозиції щодо організації процедури продажу земельних ділянок на конкурентних засадах, охорона навколишнього середовища, стан ґрунтів та використання земельних ресурсів, водні ресурси стан їх використання, охорона атмосферного повітря, стан охорони і примноження флори і фауни, охорона праці та захист населення, висновки і пропозиції, список використаної літератури

5. Перелік графічного матеріалу з точним зазначенням обов'язкових креслень мультимедійна презентація (19 слайдів).

6. Консультанти розділів кваліфікаційної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
1,2,3,	к.е.н, доц. Смолярчук М.В.		
4	доцент Н.Є. Панас		
5	доцент Ю.О. Ковальчук		

6. Дата видачі завдання _____

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Розробка проектного рішення	Робота над текстовою частиною ДР	Робота над графічною частиною ДР	Термін виконан	Відмітка керівника ДР про виконання
	Отримання завдання. Вивчення рекомендованої літератури по темі ДР. Написання аналітичного огляду. Вивчення об'єкту. Аналіз існуючого стану.	Складання програми. Написання пояснювальної записки (Розділи: 1, 2, 3)	Підготовка картографічних матеріалів для дипломної роботи	15	Викон.
	Розробка проектного рішення та його обґрунтування	Написання проектної частини (розділ 4.)	Виготовлення планової основи для основного варіанту проекту	10	Викон.
	Еколого-економічне обґрунтування проекту. Розробка пропозицій щодо реалізації проекту. Розробка питань з охорони праці та захисту населення. Розробка питань з охорони природи.	Написання економічної частини проекту висновків і пропозицій з реалізації проекту, питань охорони праці і захисту населення та охорони природи. Кінцеве редагування пояснювальної записки.	Оформлення кінцевого варіанту проекту та інших графічних матеріалів, які представляється до захисту в ДЕК	20	Викон.
	Кінцеве оформлення дипломної роботи	Здача пояснювальної записки керівнику ДР. Виправлення його зауважень. Здача ДР. На рецензування	Кінцеве оформлення ілюстративних матеріалів, таблиць	10	Викон.
	Підготовка до захисту в ДЕК. Пробний захист на випускній кафедрі	Написання доповіді й погодження її з керівником ДР.	Виправлення зауважень у графічній частині	5	Викон.

Студент _____ Гуй О.М. _____
(підпис) (прізвище та ініціали)Керівник проекту (роботи) _____ Смолярчук М.В. _____
(підпис) (прізвище та ініціали)

УДК 332.64.:631.421

Організаційні засади продажу земельних ділянок на конкурентних засадах. – Гуй О.М. Дипломна робота. кафедра земельного кадастру. - Дубляни, ЛНАУ, 2023. 79 с. текст. част., 7 табл., 26 рис., 30 літ. джерел, 19 слайдів формату Power point.

Продаж земель, земельний аукціон, конкурентні засади, електронні майданчики, земельний лот, нормативна грошова оцінка.

Проаналізовано організаційні засади продажу земельних ділянок на конкурентних засадах в умовах воєнного часу та зі змінами в земельному законодавстві.

Здійснений аналіз правових засад реалізації земельних ділянок через земельні торги.

Проведений аналіз продажу земельних ділянок через електронні аукціони в динаміці часу через різні електронні майданчики торгової системи Prozorro. Продажі.

Запропоновано підготовку документації із землеустрою для подальшого продажу земельної ділянки на конкурентних засадах через електронний земельний аукціон.

Обґрунтовано необхідність вдосконалення організаційних засад продажу земельних ділянок на конкурентних засадах для територіальних громад.

Розкрито питання охорони праці та охорони навколишнього природного середовища.

ЗМІСТ

	Вступ	6-7
1	Науково-методологічні аспекти продажу земельних ділянок на конкурентних засадах на різних етапах розвитку земельних відносин.....	8
1.1	Інфраструктура ринку земель.....	8-12
1.2	Історичні засади функціонування продажу на конкурентних засадах.....	12-20
1.3	Зарубіжний досвід реалізації землі на конкурентних засадах.....	20-34
2	Організаційна структура продажу земельних ділянок на конкурентних засадах.....	35
2.1	Загальні засади функціонування електронної платформи при проведенні земельних аукціонів	35-43
2.2	Характеристика основних етапів продажу земельних ділянок на конкурентних засадах через електронні аукціони.....	43-50
2.3	Вимоги та підготовка земельного лоту для продажу на конкурентних засадах.....	50-55
3	Перспектива розвитку електронних земельних торгів.....	56
3.1	Підготовка технічної документації перед початком земельних торгів.....	56-64
3.2	Проектні пропозиції щодо організації процедури продажу земельних ділянок на конкурентних засадах.....	64-66
4	Охорона навколишнього середовища.....	67
4.1	Стан ґрунтів та використання земельних ресурсів.....	67-68
4.2	Водні ресурси та стан їх використання.....	69-70
4.3.	Охорона атмосферного повітря.....	70
4.4.	Стан охорони і примноження флори і фауни.....	62
5	Охорона праці та захист населення від надзвичайних ситуацій.....	71-74
	ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ.....	75-76
	СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	77-79

ВСТУП

Актуальність дослідження пов'язана із реалізацією земельних ділянок саме на конкурентних засадах, адже має значні переваги для кожного громадянина законно та прозоро придбати земельну ділянку на земельному ринку, особливо коли в державі спостерігається нестабільна економічна ситуація пов'язана із військовою агресією.

Кошти виручені від продажу земельних ділянок навіть у цей нелегкий час можна акумулювати для інвестування в економічні процеси конкретного регіону та країни в цілому завдяки наповненню державного та місцевих бюджетів, а на сьогоднішній день використати для відбудови зруйнованих війною територій. Сьогодні реалізація земельних ділянок на конкурентних засадах є найважливішим джерелом фінансового забезпечення розвитку територіальних громад.

Війна в державі вплинула на безліч процесів, які відбуваються. Свій відбиток поклала вона й на проведення земельних торгів, тому виникла необхідність адаптації земельного законодавства у зв'язку з чим прийнято цілу низку законів на час введення в країні воєнного стану. Прийнятий Закону № 1444-IX, роз'яснює, як має відбуватись реалізація земельних ділянок через організацію проведення публічних торгів діючої в Україні системи Prozzoro. Це дозволить проведення відкритих земельних торгів та стає гарантією рівноцінного доступу до участі усіх бажаючих осіб, навіть у цей час.

Це стало важливим новим кроком, найперше, у використанні автоматизованого доступу до різних процесів при проведенні земельних торгів, починаючи від доступу до інформації про земельну ділянку, до віддаленого доступу в реєстрації у самих торгах.

Проведене дослідження передбачало вивчення головних організаційних засад реалізації земельних ділянок на конкурентних засадах із

врахуванням оновленої процедури продажу. Обґрунтовано необхідність розробки технічної документації та затвердження відповідно до норм законодавства документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Мета дипломної роботи в обґрунтуванні необхідності вдосконалення організаційних засад продажу земельних ділянок на конкурентних засадах в період воєнного стану.

Досягнення мети супроводжувало вирішення таких завдань як:

- вивчити науково-теоретичні аспекти продажу земельних ділянок на конкурентних засадах на різних етапах розвитку земельних відносин;
- провести аналіз провідного зарубіжного досвіду в проведенні земельних торгів;
- обґрунтування існуючої організаційної структури продажу земельних ділянок;
- виявити сильні і слабкі сторони в проведенні земельних торгів з використанням діджиталізації процесів в земельних відносинах;
- дослідження пропозиції земельних ділянок на єдиній електронній платформі Prozorro. Продажі в динаміці часу;
- моніторинг сертифікованих майданчиків на єдиній електронній платформі Prozorro. Продажі;
- надати пропозиції по розробці технічної документації для земельної ділянки представленої для виставлення на електронні земельні торги;

Об’єкт дослідження - процеси реалізації земельних ділянок на конкурентних засадах з врахуванням вимог часу.

Предмет дослідження методичні засади організації проведення земельних торгів, адаптованих до існуючих обставин в державі.

Практичне значення результатів дослідження застосування в практичній діяльності адміністративно-територіальних одиниць пропозицій реалізації земельних ділянок на конкурентних засадах.

1. НАУКОВО-МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НА КОНКУРЕНТНИХ ЗАСАДАХ НА РІЗНИХ ЕТАПАХ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

1.1. Інфраструктура ринку земель

Земля виступає тим ресурсом, яка при включенні її в товарний обіг через ринок земель стає частиною економічних процесів, які є в державі. І як тільки вона стає товаром постає безліч питань стосовно її подальшої реалізації.

З набуттям землі статусу товару виникають, в свою чергу нові виклики щодо напрямів, механізмів й інших складових вдосконалення земельних відносин в тому числі й формування ринку земель. Виклики, вирішення яких передбачатиме науково-практичне дослідження різного роду проблем найперше щодо інфраструктурного забезпечення.

Трактування понятійно-термінологічного апарату «ринок земель» відрізняє його від терміну «обіг земель». Адже перша категорія включає інфраструктуру ринку з його механізмами.

Також важливо відмітити, що складові інфраструктури саме земельного ринку багато в чому відмінні від інфраструктури інших ресурсних ринків. І найперша, особливість полягає, в тім що при здійсненні операцій з продажу на земельному ринку по суті ми не спостерігаємо жодного фізичного переміщення земельно-ресурсного потенціалу, а його інфраструктурні складові обслуговують лише переміщення фінансових та інформаційних потоків. Ще однією суттєвою розбіжністю інфраструктури ринку земель від інших ринків є функції, які він виконує. Нижче пропонуємо розібратися із базовими функціями, які покладено на інфраструктурні складові земельного ринку в нашій державі (рис.1.1). Досліджувані функції інфраструктури земельного ринку все ж таки виділяють серед усіх інших - функцію інформаційного забезпечення учасників ринку.

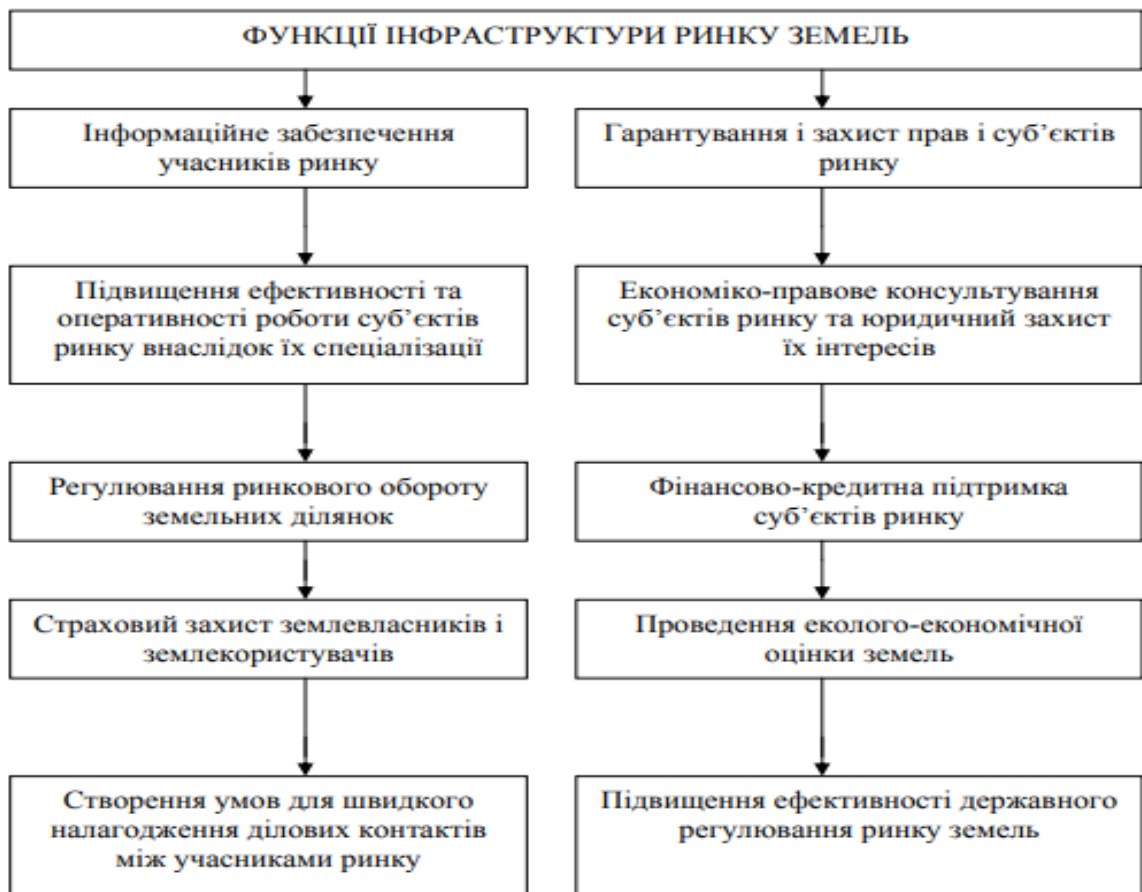


Рисунок 1.1. Функції інфраструктури земельного ринку

Розвиток ринку землі нерозривно пов'язаний із впровадженням заходів щодо використання законодавчих та економічних аспектів регулювання земельних відносин, головна мета яких полягає у створенні належних умов для вільного продажу у земельних ділянок та прав на них.

Розвиток земельного ринку набуває важливого значення, адже викликаний він із потребою введення земельного ресурсу в систему товарно-грошових ринкових відносин. І виступає тим фактором, який здатен збільшити ефективність використання земельного ресурсу через продаж земельних ділянок на взаємовигідних умовах в тому числі й на конкурентних.

Двома основними умовами його розвитку, можна назвати – перша: кожна земельна ділянка повинна мати свою ціну; друга – кожна ділянка має право бути проданою чи зданою в оренду.

Відзначимо, що розвиток інфраструктури ринку землі, нерозривно пов'язаний з формуванням, розвитком та подальшою взаємодією таких головних компонентів серед яких мають назвемо : функціонувати земельні банки, аукціони та земельні біржі, брокерські контори, державні органи з питань управління земельними ресурсами, дорадчі, консалтингові, нотаріальні установи, центри надання адміністративних послуг (ЦНАП), інформаційні центри, засоби масової інформації та інше. У 2019 році в земельному законодавстві вносились зміни, згідно яких звичну інфраструктуру ринку землі доповнили електронні аукціони. Адже земельні торги з продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренда, емфітевзис, суперфіцій) проводились у формі електронних аукціонів. Проте на час війни вони не є механізмом відчуження землі в українців.

Механізму електронних аукціонів на сьогоднішній день повинні дотримуватись усі власники земель. які перебувають в комунальній чи державній власності, а це - територіальні громади, органи Держгеокадастру та національна академія аграрних наук України (НААНУ).

Розбудову інфраструктури земельного ринку слід нерозривно пов'язувати із передумовами підвищення інвестиційної привабливості земельно-ресурсного потенціалу через відкритість та доступність продажу земель на конкурентних засадах. Покращення ринкових відносин у нашій державі залежне від базових засад функціонування, насамперед, ринку земель. Відзначимо, що останній розширює альтернативні варіанти її використання (рис.1.2) [2].



Рисунок 1.2 Альтернативні варіанти інфраструктури ринку земель

При яких її можна використовувати: за цільовим призначенням, продаж, оренда, успадкування, дарування, застава, обмін та інші законні операції передбачені земельним законодавством.

Чи не найголовнішою складовою інфраструктури ринку земельних ресурсів, особливо в сучасних умовах виступає її державно-регулятивна складова. Складова сформована законодавчим регулюванням та оподаткуванням ринкових операцій по відношенню до земельного ресурсу. Відсутність законодавчого регулювання унеможливорює сталий розвиток і функціонування та подальший розвиток ефективного та прозорого ринку земель [12].

Не можливо не згадати про інфраструктуру ринку земель в умовах воєнного стану, який переживає наша країна сьогодні. В умовах воєнного стану або військового конфлікту абсолютно властиво, що може змінюватися і інфраструктура ринку. Адже через воєнний стан ринок земель повинен пристосовуватися до деяких обмежень, які впливають на різні його аспекти. Ось лише деякі приклади наслідків воєнного стану на інфраструктуру ринку земель:

1. зниження вартості: військовий стан може призвести до загальної нестабільності на ринку нерухомості та зменшити попит на земельні ділянки. Це впливає на ціну та вартість землі;

2. вплив на інфраструктуру: військовий конфлікт може призвести до руйнування інфраструктури, що включає в себе дороги, комунікації,

електропостачання та інші важливі системи. Це може робити земельні ділянки менш привабливими для інвесторів;

3. законодавчі обмеження: військовий стан часто включає в себе особливі правові норми та обмеження, що стосуються володіння та продажу нерухомості в тому числі. На покупців та продавців можуть бути накладені додаткові обов'язки та вимоги.

Крім того відзначимо, що на час військового стану продаж земель сільськогосподарського призначення не доступний, за винятком продажу права оренди на земельну ділянку. Підкреслимо, що в листопаді 2022 року набуває чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель». Зокрема в пункті 27 Перехідних положень Земельного кодексу України, мова йде про передачу в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності здійснювати за прямими угодами, які укладалась в електронному вигляді та на визначених в п. 27 умовах [6].

Слід сказати, досліджуючи вітчизняну практику розвитку ринку земель, зауважили, що спостерігається значний взаємозв'язок між розвитком інфраструктури ринку земель і його розвитком, як виявилось вони взаємопов'язані. Чим вищий рівень розвитку ринкової інфраструктури, тим в свою чергу більшою буде надійність, прозорість, зменшення корупційних ризиків та в цілому стабільність самого ринку земель. В цілому дозволить забезпечити ефективне використання земельних ресурсів.

1.2 Історичні засади функціонування продажу на конкурентних засадах

Уже багато часу як в світовій практиці поширена практика проведення аукціонів. Вони стали невід'ємною частиною багатьох економічних процесів.

Та все ж найбільш поширені вони в практиці продажу товарів, що становлять особливу матеріальну, естетичну цінність чи історичну значущість. У світі відомі аукціони з яких продають предмети антикваріату, художні витвори, скульптури, цінні породи коней, вироби з дорогоцінних металів, облигації, цінні речі, які належали відомим особам, нерухомість, алкоголь та навіть відомі випадки продажу на аукціонах – сировини (нафта, кава, тютюн та ін.). Свого найбільшого розквіту аукціонна діяльність набула на початок XVIII століття.

Найбільшими лідерами найвідоміших і з багатою традицією аукціонних будинків вважаються англійські аукціонні будинки Sotheby's, Bonhams, Christie's, а також шведський аукціонний дім - Stockholms Auktionsverk. Історія їх успіху сягає XVIII століття.

Англійські аукціони за своїм змістом дуже схожі до сучасних аукціонів, які нині присутні у світовій практиці та мають місце у вітчизняній аукціонній діяльності.

Дослідження передбачало вивчення типів аукціонів. Так аукціони класифікують в залежності від порядку їх організації (рис.1.3):

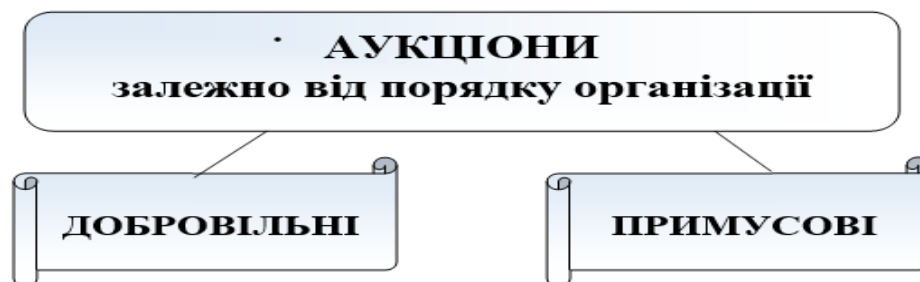


Рисунок 1.3 Класифікація аукціонів залежно від порядку їх організації

Перший тип є найбільш поширеним, адже провадиться добровільно, за ініціативою власників товарів. Головна мета такого добровільного аукціону у найбільш вигідному продажі пропонованого товару.

Другий тип здебільшого організують державні установи. Його мета полягає в реалізації з метою продажу є предмети збанкрутілого майна, конфісковані, неоплачені товари, закладене в банку майно.

Світова практика позиціонує ще один вид реалізації прав через аукціони, більш відомий він як аукціон - за технікою проведення. В її основі лежать механізми підвищення чи зниження ціни лота. Нижче на схемі зображено різновиди такої техніки проведення (рис.1.4).



Рисунок 1.4 Класифікація за технікою проведення

Для сучасних земельних аукціонів, які відбуваються в онлайн-форматі більш прийнятним є різновид – на підвищення ціни. Даний вид був характерний і для торгів, які практикувались в нашій державі і до появи електронного формату. Саме цей різновид - на підвищення ціни, на наш погляд, з економічної сторони є більш доцільним, адже рівня максимальної ціни можна досягати впродовж усього торгу. Перемогу отримує покупець, який запропонував найвищу ціну за представлений лот на аукціоні, в тому числі й земельному. Є у нашій практиці. За нашими спостереженнями, найбільше спільних рис вітчизняного земельного аукціону можна знайти із англійським типом аукціону (рис. 1.4). Проте навіть цей вид є адаптований під законодавство нашої держави та гармоніює із розвиток земельних відносин у нас, в тому числі враховує військово-політичну ситуацію в країні.

Започаткування реалізації земельних ділянок на конкурентних засадах у формі аукціону вперше в нашій країні було пов'язане із проведенням

приватизації державного майна. Законодавчою підосною регулювання такого процесу проходило з дотриманням наступних норм:

- норми земельного кодексу України (ст. 134,135,136, 137)

Зокрема стаття 135. Відповідно до неї земельні торги в державі мають здійснюватися через земельні аукціони. Варто відмітити, що така обов'язковість законодавчої норми передбачена у таких випадках:

- продаж незабудованих земельних ділянок державної або комунальної власності (ст. 134)
 - продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації (ст. 137);
 - передачі в оренду незабудованих земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності;
 - продажу права суперфіцію, емфітевзису на незабудовані земельні ділянки державної або комунальної власності;
 - звернення стягнення на земельну ділянку, що перебуває у власності громадянина або юридичної особи
- Закон України «Про приватизацію державного майна» від 04.03.1992 № 2163-ХІІ;
 - Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 № 161-ХІV);
 - Закону України «Про виконавче провадження» від 21.04.1999 № 606-ХІV);
 - Закон України «Про заставу» від 02.10.1992 № 2654-ХІІ;
 - Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-ІV);
 - Указ Президента № 697/94 «Заходи забезпечення прав громадян на використання приватизаційних сертифікатів»;
 - Наказ Фонду держмайна України від 07.04.1996 року № 395 «Затвердження Порядку проведення спеціалізованих сертифікатних аукціонів за компенсаційні сертифікати»;
 - Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення у 2008 році земельних аукціонів» від 17.04.2008 № 394.

З розвитком земельних відносин вдосконалення торкалось і процедури проведення земельних аукціонів. Для цього в різні часи прийнято нормативно-законодавчі документи, покликані вдосконалювати механізми проведення земельних торгів. До них варто відносити і прийнятий у 18.05.2000р. № 1723-III Закон «Про Державну програму приватизації». Тоді вперше за історію земельних торгів у тому ж році проводили торги за голландською моделлю аукціонів при якому застосовується метод зниження ціни лота.

Історія першого українського земельного аукціону сягає січня 1994 року, який проходив у місті Харків. Його можна вважати першими земельними торгами та за словами вітчизняних науковців – «...відкриттям епохи вільного та відкритого продажу землі у нашій державі». Проте, зважаючи на норми тогочасного земельного законодавства, назвати його «справжнім» аукціоном за теперішніми мірками важко, адже як такого продажу землі не було, земельним лотом виступала - реалізація права довгострокової оренди (50 років).

Активізація провадження земельних аукціонів починається із 2002 року, проте і близько не так, як скажімо після 2015 року .

Важливо зауважити, що в липні 2012 року Верховною Радою прийнято зміни до Земельного кодексу, задекларовано встановлення механізмів проведення аукціонів з продажу та здачі в оренду комунальних і державних земель.

З початку своєї діяльності в нашій країні особливий інтерес до земельних аукціонів проявляли саме великі міста. Для прикладу на земельних торгах в Києві у 2003-2004році проведені 6 аукціонів, де проданими було три земельні лоти - ділянки вартістю 12,7 млн. грн. При тому що у 2003, що у 2004 продавалось по три ділянки, проте сума надходжень до бюджету за 2004 рік у 4,2 рази була меншою ніж у 2003 році (10,3 млн. грн.) [4]. 2005 рік, та ж столиця виставляє втричі більше земельних

ділянок на аукціон 14 ділянок, загальна площа яких складала 5,4 га, вартістю 21,3 млн. грн. Середня стартова ціна земельного лоту (1 м²) складала 431,8 грн [4].

У 2014 році ситуація щодо проведення земельних аукціонів була наступною (табл. 1.1, 1.2).

Таблиця 1.1. Інформація про кількість операцій купівлі-продажу земель державної власності

Тип угоди	Площа, га	Кількість	Вартість тис. грн.
Продано земельних ділянок з аукціону	0,66	2	307,9
Продано прав оренди на земельних торгах	483,63	17	675,6

Як бачимо станом на 2014 рік аналізуючи операції купівлі-продажу земель державної власності, можемо бачити з таблиці 1.1., що переважна більшість операцій, а саме 17 склав продаж прав оренди на земельні ділянки, загальною вартістю 675,6 тис. гривень, в той час як від продажу на аукціоні отримано 307,9 тис. гривень.

В таблиці 1.2 можна побачити статистику за 2014 рік щодо операцій з продажу земельних ділянок через аукціони земель комунальної форми власності.

Таблиця 1.1. Інформація про кількість операцій купівлі-продажу земель комунальної власності

Тип угоди	Площа, га	Кількість	Вартість тис. грн.
Продано земельних ділянок з аукціону	24,4	139	28365,4
Продано прав оренди на земельних торгах	832,53	351	9284,0

Аналізуючи операції купівлі-продажу земель комунальної власності, можемо бачити з таблиці 1.2, що переважна більшість операцій, а саме 351 земельний лот склав продаж прав оренди на земельні ділянки, загальною вартістю 9284,0 тис. гривень, в той час як від продажу на аукціоні суму значно більшу - отримано 28365,4 тис. гривень.

В загальних цифрах 2014 року на земельних торгах у формі аукціону продано 25,1 га земельних ділянок державної і комунальної форми власності, а права оренди надано на 1 316,16 гектарів.

Аналізуючи показники 2016 року дані Держгеокадастру констатують проведення 550 аукціонів. Цифра у 153 земельні аукціони більше попереднього 2015 року. Загальна площа землі, права оренди реалізованої на земельних аукціонах 2016 року, виросла аналогічно, на 1 тис га і склала 28,8 тис га за попередній рік, де на земельних торгах реалізовано права оренди на 27,9 тис га.

У 2017 році на земельних торгах було реалізовано 1837 прав оренди на земельні ділянки загальною площею 42,5 тис. гектарів. В сумі до місцевих бюджетів надійшло 118,7 млн гривень. Середня орендна ставка за 2017 рік виставленої на земельні торги, суттєво збільшується – більш ніж 10 процентних пунктів (14,7%).

2018 рік показник орендної ставки уже підвищується до цифри - 18,7% [14]. Територіальні органи Держгеокадастру в різних областях із земельних аукціонів реалізовано 2748 прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що перебували в державної власності. Показник більш як 50% перевищує попередній рік (1 837). Площа переданих в оренду ділянок нараховувала 58,7 тис. гектарів, і відповідно більше на 38% за попередній 2017 рік - 42,5 тис. га [14].

Надходження до місцевих бюджетів за 2018 рік від земельних аукціонів зафіксовано - 195,9 млн грн, що в порівнянні з 2017 роком - 118,7 млн гривень є значно більшими. Середня орендна ставка за результатами аукціонів зросла, як можемо побачити, теж виросла з 14,73% від НГО за до 19,13% від НГО в порівнянні з 2017 роком.

2018 рік ознаменувався запровадженням пілотного проекту щодо проведення електронних земельних торгів, регламентованих постановою КМУ від 21.06.2017 року № 688. Електронні земельні аукціони ініціатива Держгеокадастру на право використання земельних ділянок державної форми власності з використанням зовнішніх майданчиків. І вже в жовтні 2018 року на електронних майданчиках ДП «СЕТАМ» та «ПРОЗОРРО Продажі» [22] проведено самий перший в державі електронний земельний аукціон. В цьому ж році за успішним досвідом першого проведено ще близько трьох десятків. Електронні торги демонструють середній приріст стартової ставки на 26 процентних пунктів (з 8,3% до 34,3% за результатами земельних торгів).

Спочатку впровадження земельних аукціонів практика показує, що більшість їх пов'язана із продажем земель в містах. Проте з роками ситуація змінюється, та майже вирівнюється кількість ділянок, які реалізуються з земельних аукціонів в містах та селах нашої держави.

Та все ж зауважимо, що на відміну від сільських населених пунктів, характерним для міст є те, що тут до земельних торгів представленими були інвестиційно привабливі земельні ділянки, призначені для забудови для подальшого провадження комерційної діяльності. Такі ділянки здебільшого розраховувались на потужних інвесторів.

Слід сказати, що на початку кожна область формувала свої Положення щодо проведення земельних аукціонів, які затверджувались відповідними місцевими адміністраціями або радами. Ось приклад міста Львова, станом на 2003 рік порядок продажу земель на земельних торгах в місті регулювало «Положення про порядок продажу земельних ділянок м. Львова у власність», затверджене у 2003 році відповідно до Земельного кодексу України. Таким чином положення, висвітлювало процесуальний порядок продажу земельних ділянок виключно на конкурентних засадах через проведення земельних аукціонів.

В цілому продаж земель на конкурентних засадах через аукціони, як можемо бачити, хоча із незначного нашого дослідження різних його періодів,

та все ж таки яскраво свідчить про їх ефективність. Насамперед, спостерігаємо збільшення плати за землю, особливо земель комунальної та державної власності. Звісно багато із яких моментів потребує врегулювання з боку держави, особливо зараз, коли країна переживає повномасштабне вторгнення ворога.

1.3 Зарубіжний досвід реалізації землі на конкурентних засадах

Продаж земель на конкурентних засадах у нашій країні започатковано із впровадженням норм Земельного кодексу. На початок це були перші невпевнені кроки проведення земельних аукціонів, які супроводжувались багатьма помилками і стосувались продажу виключно земель несільськогосподарського призначення. Продаж землі сільськогосподарського призначення, а саме права оренди відбувся значно пізніше та пов'язаний з відміною мораторію на продаж таких земель. Довгі перестороги, які існували в законодавчому механізмі такого продажу завершилися першими спробами у вигляді експериментального пілотного проекту. Для вітчизняної практики продажу земель на конкурентних засадах без сумніву корисним є досвід країн, в яких уже не один рік функціонують аукціонні засади продажу права власності чи права користування землею.

Наше дослідження передбачало вивчення досвіду реалізації земельних ділянок на конкурентних засадах провідних країн світу.

Вивчаючи досвід Німеччини, слід зауважити, що для країни важливо забезпечити такий механізм під час проведення земельних торгів слід, щоб найперше такий процес пройшов якомога спокійніше та без стресів які можуть виникнути для продавців, так і для покупців земельних ділянок.

Процедура продажу землі на аукціоні може відрізнятися у залежності від конкретної аукціонної платформи та правил, які регулюють ту чи іншу територію в Німеччині.

За даними з державного порталу правосуддя Zvg-Portal.de статистика пропозицій щодо земельних ділянок наступна табл. 1.3 [23].

Таблиця 1.3 Статистика пропозицій щодо федеральних земель Німеччини

Регіон	Кількість ділянок (одиниць)
Баден-Вюртемберг	106
Баварія	297
Нижня Саксонія	289
Берлін	68
Рейнланд-Пфальц	215
Бранденбург	221
Саарланд	67
Гамбург	27
Гессен	272
Мекленбург-Передня Померанія	62
Шлезвіг-Голштейн	61
Тюрінгія	161
Саксонія-Анхальт	195
Саксонія	183
Бремен	11

З 16 федеративних округів Німеччини найбільша кількість пропозицій земельних ділянок фіксується у Баварії – 297 одиниць, відповідно найменша спостерігається у Бремені.

Середньостатистична вартість сільськогосподарських земель Німеччини може сильно різнитися у різних регіонів, а також між округами в окремих федеральних землях. Ціна ріллі в Баварії складає 71469 євро за гектар, і є найвищою в країні, далі не меншу вартість правлять у Північний Рейн-Вестфалії - 70470 євро за 1 гектар.

Якщо аналізувати по регіонах, для прикладу Брандербург, бачимо, що землі категорії сільськогосподарських земель теж відрізняються навіть в межах Брандербургського округу Шпрее-Нейсе чи Потсдамі. Так в окрузі Шпрее-Нейсе може коливатись від 900 євро за 1 гектар і в столиці федеральної землі Бранденбург Потсдамі може вартувати близько 50 000 тис. євро за гектар. Це якщо говорити про ріллю, схожа ситуація і з пасовищами де спостерігаємо діапазон цін в окрузі Обергафель від 1000 до 40200 євро за гектар. Здебільшого така різниця цін пояснюється місцем розташування ділянки, якістю земельно-ресурсного потенціалу, наявними договорами оренди та пропозиціями від потенційних покупців.

В тому ж Бранденбурзі середня ціна гектара земель сільськогосподарського призначення (рілля, пасовища), виставлених на аукціон в різні роки як можемо бачити нижче буде різною впродовж досліджуваних п'яти років [24]:

- 2021 рік – 12641 євро
- 2020 рік - 12951 євро
- 2019 - 11754 євро
- 2018 - 10957 євро
- 2017 - 11372 євро

Як бачимо, ціна землі була різною впродовж різних років. Найвищою спостерігалась у 2020 році 12951 євро за 1 га федеральної землі регіону Бранденбурга.

В цілому, що характерно для Німеччини ціна на землю впродовж останніх років зросла майже вдесятеро.

Першим і найважливішим кроком купівлі землі в Німеччині виступає перевірка майнових прав. Далі слово за рішенням місцевої влади, яка розглядає і приймає рішення про надання дозволу на придбання чи відмову у здійсненні операції купівлі (термін до 3-х місяців).

Для запобігання зниження вартості німецької землі держава контролює ринок землі прозоро. Тож саме такий досвід прозорості операційних дій стосовно реалізації земельних ділянок на конкурентних засадах є досить бажаним прикладом для нашої країни, адже останніми роками країна взяла шлях на діджиталізацію усіх суспільних процесів, в тому числі й сфери земельних відносин.

Ринок землі повинен сприяти державним планам з розвитку інфраструктури – це основний принцип, за яким приймаються рішення про оренду та продаж землі в Німеччині.

Німецькі аукціони пропонують ряд переваг. На додаток до привабливих мінімальних ставок і стартових цін, заснованих на початковій оцінці експертної комісії, фіксована дата аукціону та ретельний аналіз покупців, що забезпечує потенційним власникам земельних ділянок безпеку подальшого планування.

Польський досвід, який ми досліджували можна також адаптувати до українських умов. Регулювання цін на землю Польща покладає на Польське агентство сільськогосподарської нерухомості, Агентства з реструктуризації та модернізації сільського господарства. Оцінка землі проводиться з урахуванням якості земель, при якому застосується наступна класифікація [1]:

- добрі ґрунти – земельні ділянки I, II, III_a класу;
- середні ґрунти – земельні ділянки III_b, IV класу;
- слабкі ґрунти – земельні ділянки V, VI класу;
- сінокоси і пасовища I, II класів відносять до добрі ґрунти;
- сінокоси і пасовища III і IV класів відносять до середні ґрунти;

- сінокоси і пасовища V і VI класів відносять до слабких ґрунтів.

В таблиці 1.4 проаналізуємо лише одне із воєводств Польщі, воєводство Нижня Сілезія, зокрема ціни купівлі/продажу сільськогосподарських земель із врахуванням вищеподаної класифікації в динаміці часу.

Таблиця 1.4 Ціни купівлі-продажу сільськогосподарських земель (рілля) у Польщі

Воєводство	Всього	добрі (I, II, III _a клас)	середній (III _b , IV клас)	слабкий (V, VI клас)
Нижня Сілезія	2023 рік			
	48,634	57750	50625	42000
	2022 рік			
	43,452	55000	43061	36800
	2021 рік			
	42,875	50000	43359	37688
	2020 рік			
	39,484	47550	39588	32962
	2019 рік			
	36,222	37014	46120	36132
	2018 рік			
	35,947	47500	35000	28500

Середня вартість польської землі за підрахунками аналітиків становить в середньому по країні 10300 доларів за 1 га.

Інформацію про земельні ділянки можна почерпнути з електронного ресурсу Геопортал відкритих просторових даних: Польща - E-MAPA [5]. Даний ресурс доступний без авторизації, навіть для громадян інших держав,

адже наше дослідження даного ресурсу ми здійснювали саме в такий спосіб (рис.1.5).

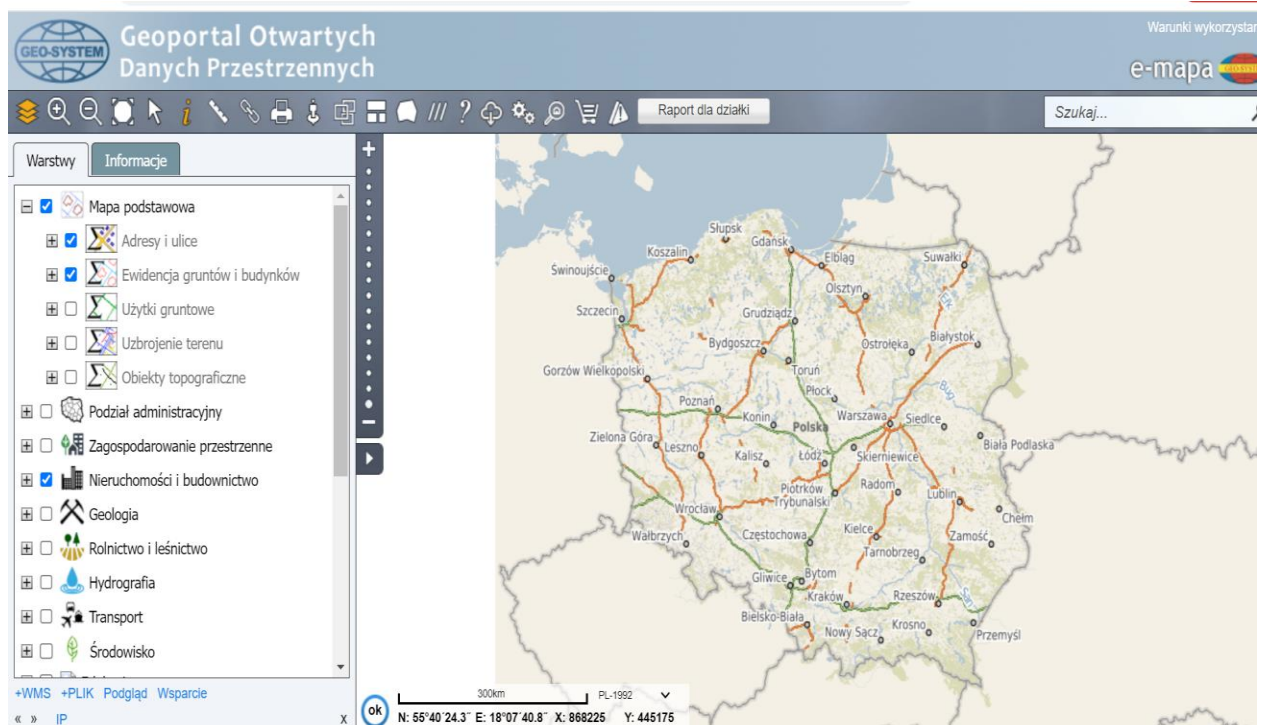


Рисунок 1.5 Фрагмент геопорталу відкритих даних (Польща)

Початок продажу землі у наших польських сусідів припадає на початок 1998 року. В цей час спостерігались значні регуляторні інструменти щодо обмежень з боку держави. Держава зберігає за собою право пріоритетного викупу землі.

Продаж земель, що належать державі, нині провадиться у формі аукціонів. Де присутні найвищі ціни на землю. Якщо ми розглядаємо сільськогосподарські землі, тут звернемо увагу на обмеження. Обмеження стосуються того, що до аукціонів допускаються тільки дрібні фермери з наміром збільшення сімейних активів.

Більшість польських муніципалітетів - в рамках своєї стратегії розвитку та збільшення надходжень до бюджетів - виділяють земельні ділянки на своїй землі та виставляють їх на продаж. При цьому звернули уваги, що підвищення їх привабливості проходить заздалегідь облаштованою інфраструктурою ділянки - будівництво дороги та інших комунікацій. Також

вони, як правило, включені до містобудівних регламентів забудови муніципалітету. Повіти, і гміни Польщі продають ділянки подібним чином.

Продовжуючи наш аналіз, зупинились на французькій практиці реалізації земель на конкурентних засадах. Відзначимо, що реалізація земель проводиться з дотриманням принципу законності та добровільності, що регулюється державними інструментами. Регулювання полягає в запобіганні спроб монополізації продуктивних земель через органи місцевого самоврядування. Держава чималу роль відводить функції державного контролю за використанням земель, а також їх реалізацією в межах французьких округів. А отже, залишає за собою пріоритетне право якщо мова йде про суспільні потреби муніципалітетів. Центральним органом виконавчої влади, який здійснює регулювання та провадить активне управління землекористуванням виступає Міністерство сільського господарства і продовольства Франції. Відповідальність за законодавчу базу щодо планування та розвитку землекористування, земельної та екологічної політики, в тому числі й регулювання діяльності аукціонних механізмів теж покладено на цей Орган. Таким чином французька влада має суттєвий вплив на перебіг купівлі-продажу земельних ділянок з аукціонів тим самим запобігаючи можливим спекуляціям.

Більшість земельних аукціонів у Франції організовані через спеціалізовані аукціонні агентства або брокерів нерухомості. Ці агентства сприяють укладанню угод між продавцями та покупцями. Мають місце і державні аукціони, які організовують муніципалітети чи інші публічні органи. Це земельні ділянки, які перебувають в державній або комунальній власності. Нижче пропонуємо розглянути кількість запропонованих земельних лотів на аукціонах у різних департаментах Франції (рис. 1.6).

Середні ціни на землю в різних департаментах

Луаре (45)	16 747 лотів	Мен і Луара (49)	16 690 лотів	Атлантична Луара (44)	16 683 лоти
Ендр і Луара (37)	16313 лотів	Вандея (85)	14654 лоти	Жиронда (33)	13 048 лотів
Сена і Марна (77)	11 075 лотів	Іль і Вілен (35)	9871 лот	Приморська Сена (76)	8 033 лоти
Ер (27)	7 081 лот	Сарт (72)	6656 лотів	Ланди (40)	5932 лоти
Ессон (91)	5435 лотів	Уаз (60)	5 065 лотів	Верхня Гаронна (31)	4696 лотів

Середня ціна у великих містах

Розраховано на 306 лотів для продажу

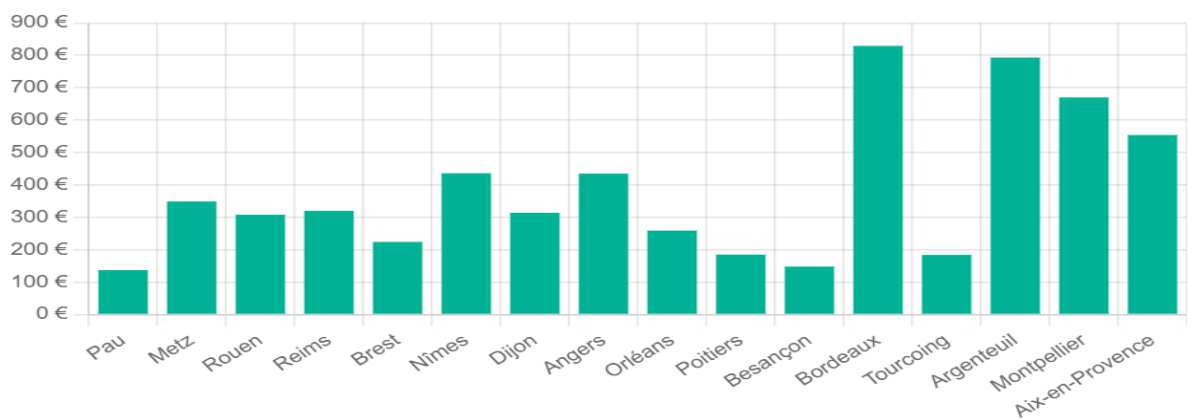
■ Ціна землі (€/м²)

Рисунок 1.6 Пропозиції земельних лотів в різних департаментах Франції

Коли мова йде за землі сільськогосподарського призначення, то тут Франції відведено першість серед інших країн співдружності ЄС, адже країна володіє найбільшим фондом земель такої категорії - 27,8 млн га. За даними Євростату, середня ціна гектару землі у Франції склала 6020 євро за 1 га у 2018 році, у 2019 - 6 270 євро. А в деяких регіонах за гектар правили навіть і 7590 євро за гектар орних земель та 4 950 євро за гектар пасовищ [30].

Станом на 2023 рік діапазон цін теж різнився та середня ціна за 1 га складала 6500 євро.

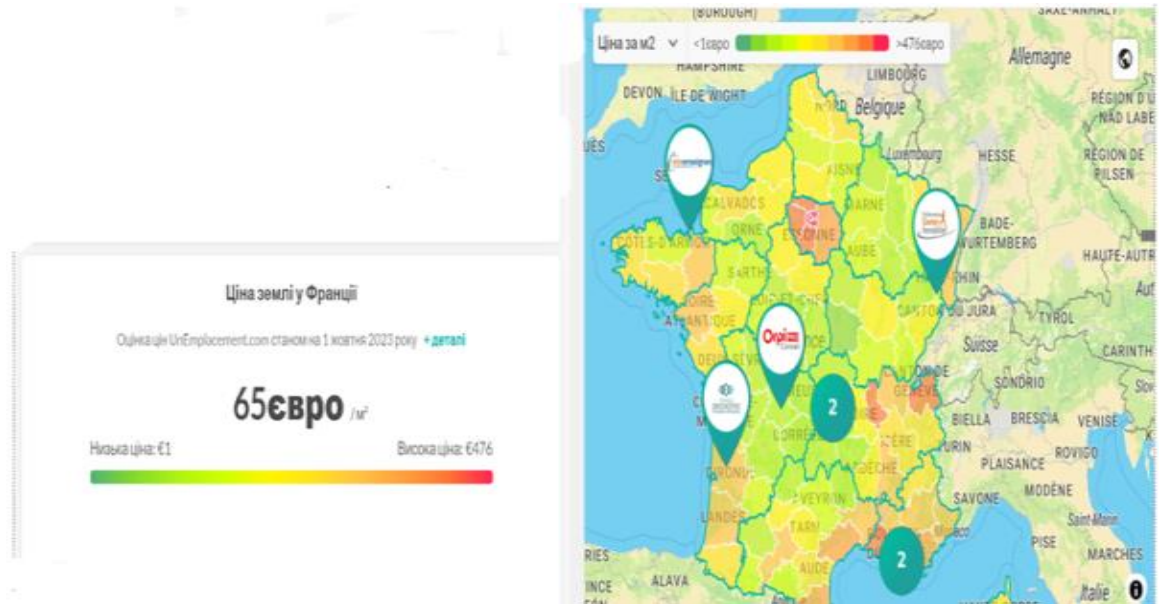


Рисунок 1.7 Ринок цін на землю у Франції

Для прикладу є ціна і нижчою у деяких регіонах – муніципалітет Сен-Мало, регіон Бретань, департамент Іль і Вілен. Муніципалітет розташований на відстані 320 км від Парижа. В межах муніципалітету Сен-Мало ціна теж може бути різною від 45 євро за м² до 2626 євро станом 01.10.2023р.

За нашими дослідженнями в парижському регіоні Іль-де-Франс на півночі центральної частини Франції ціна приміром складає на 01.10 2023 року 308 євро за 1 м² (рис. 1.8).

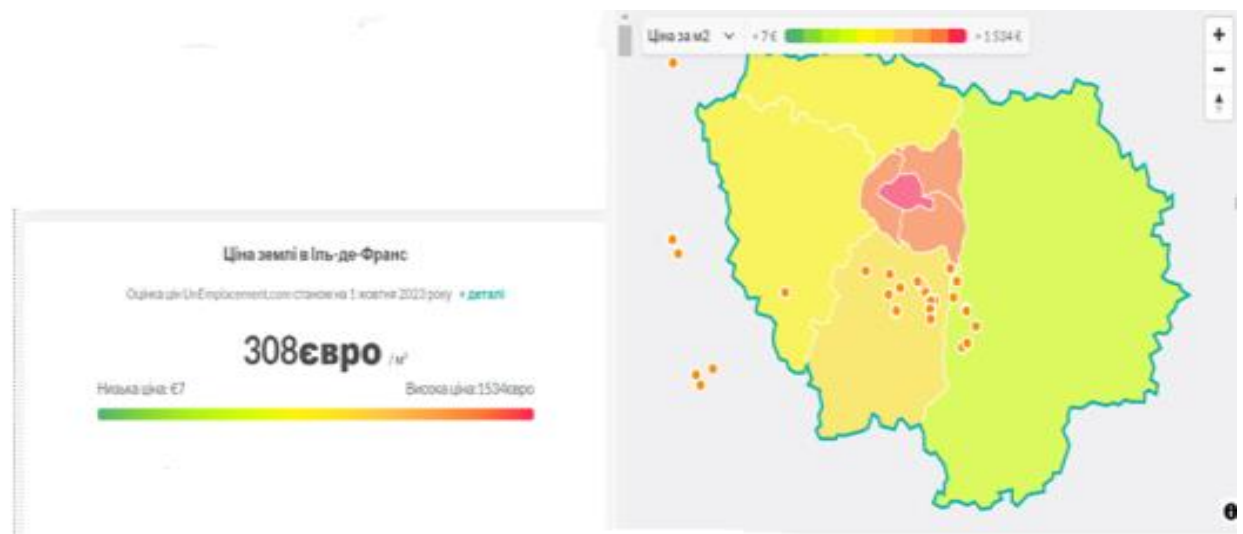


Рисунок 1.8 Ринок цін на землю в Іль де Франс

Слід відзначити, що купуючи землю з аукціону у Франції для кожного окремого випадку кандидатура потенційного покупця ще до початку земельного аукціону розглядають та вивчають кредитну історію місцеві комітети.

Розглядаючи ринковий обігу земель сільськогосподарського призначення у Франції, зазначимо насамперед політику щодо підтримки та розвитку фермерства. З цією метою функціонує робота Агентства з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій -SAFER. І хоча в країні немає заборон на купівлі земель сільськогосподарського призначення іноземними громадянами, проте є регулятивні ціни на землю. У випадку якщо ціна землі перевищить межу 38 млн євро необхідно отримання дозволу Агентства SAFER. Стосовно земель сільськогосподарського призначення в країні зберігається й пріоритет вітчизняного покупця перед іноземцем.

Досвід Болгарії, який ми досліджували вказує на те, що організацію аукціонів з продажу земельних ділянок державної власності, або прав оренди земельної ділянки провадиться у відповідності до Земельного кодексу Болгарії, ст. 38 та Цивільного процесуального кодексу Болгарії. Крім того регулювання продажу земель сільськогосподарського призначення покладено на Регіональні дирекції сільського господарства. Власне, останні й оголошують земельні аукціони та в останні роки забезпечують потенційним покупцям земельних ділянок сільськогосподарського призначення компенсаційні облігації, за якими придбати землю може кожен болгарин. Зауважмо, що в останні роки болгарський ринок земель, переживає стрімкий розвиток, у зв'язку з чим більшість компаній в державі запроваджують новітні підходи та сучасний інструментарій в своїй роботі. Таким новим інструментом є запровадження електронних аукціонів. За принципом української державної платформи Prozzogo продажі в Болгарії функціонує

Агентство з питань державних підприємств та контролю, яке проводить електронні аукціони, в тому числі де є й продаж землі (рис. 1.9).

АГЕНТСТВО З ПИТАНЬ ДЕРЖАВНИХ ПІДПРИЄМСТВ ТА КОНТРОЛЮ
ЕЛЕКТРОННІ АУКЦІОНИ

24.10.2023 22:11

МАЙБУТНІХ АУКЦІОНИ
ПРОВЕЛИ АУКЦІОНИ
ДОПОМОГА
ВХІД В СИСТЕМІ
ПРОВЕДЕННЯ В ДАНИЙ ЧАС

Продавець

З дати

Місце

Сучасний

Шукати!

Номер тендеру	Продавець	Місце	Площа	Короткий опис сайту аукціону	Вид процедури	Дата аукціону	Час початку аукціону	Кінцевий термін подання документа	Термін дії процедур
735	Регіональний губернатор, регіональний губернатор - Пазарджик	Село Дебращиця	Пазарджик	ЛОТ з ідентифікатором 20362.99.675 площею 1050 кв.м., адреса: с. Дебращиця, муніципалітет Дебращиця, Пазарджик, регіон Пазарджик	Електронний аукціон		11:00		22.01.2024
734	БОЛГАРСЬКИЙ БАНК РОЗВИТКУ ОГЛОШЕННЯ	Харманлі	Хасково	Квартира з ідентичністю. No 77181.11.203.1.23 в м. Харманлі, вул. «РІЛА» No В, фл. 4, площею 114 кв.м.	Електронний аукціон		11:00		17.01.2024
733	Регіональний губернатор, регіональний губернатор - Пазарджик	Село Дебращиця	Пазарджик	ЛОТ з ідентифікатором 20362.137.639 площею 12739 кв.м., адреса: Дебращиця, муніципалітет Дебращиця, Пазарджик, регіон Пазарджик	Електронний аукціон	10.11.2023	11:00	07.11.2023	18.01.2024

Рисунок 1.9 Фрагмент з порталу електронних аукціонів в Болгарії

Державна платформа проведення електронних аукціонів Болгарії Агентства з питань державних підприємств та контролю функціонує в режимі реального часу та надає інформацію про дату та час проведення аукціону, місцезнаходження земельної ділянки та ін.

Досить поширеним явищем в останні роки стає оренда землі через аукціони.

Для прикладу на кінець 2018 року найвища ціна на землі сільськогосподарського призначення спостерігалась в Північно-Східному регіоні Болгарії та складала - 1 345 левів за гектар. Аналогічна ситуація і в

Північно-Центральному регіоні де теж спостерігаємо зростання ціни – на 39,5% та 22,7 % у Південно-Центральному регіоні Болгарії.

Відзначимо, що для Болгарії діє державний регуляторний вплив щодо цін на земельні ділянки, цільове використання та обмеження щодо площі земель. Продаж державних земель здійснюється через аукціони, що дозволяє залучати інвестиції, розширювати місцеві бюджети та врегульовувати використання земель.

В Румунії аналогічно до країн Євросоюзу проводять відкриті аукціони з продажу земельних. Для країни, на відміну від її європейських сусідів характерна найнижча ціна на землю, яка складає 2,5 тис. доларів за 1 га. Так це дійсно ціна, яка є нижчою за ціну найближчого сусіда - Болгарії, проте навіть ця найнижча в Європі ціна є вищою за озвучену та задекларовану в нашій країні ціну, зокрема на землі сільськогосподарського призначення - 1,5 тис. дол. за 1 гектар. Зауважмо, що на час дії в країні воєнного стану в країні прийнято зміни в законодавчій базі щодо регулювання продажу з аукціону земель сільськогосподарського призначення. Відтак продажу на конкурентних засадах підлягає лиш право оренди, керуючись пунктом 7 статтею 130 Земельного кодексу України.

Проаналізовано вартість земельних лотів в різних регіонах Румунії, які можуть бути вищими за середньо-ринкову ціну земель. Найдорожчі лоти можна знайти в регіоні Мунтенія і в Банаті, за ними йдуть Олтенія, Крисана, Добруджа, Молдова і, нарешті, Трансільванія.

Схожість в румунському законодавстві із умовами нашого ринку земель, те, що там також до 2014 року відстежувався мораторій на продаж земель [10]. Тому ситуація в розподілі за формами власності на сьогодні наступна, 94 % -землі приватної власності, в тому числі 11 % володіють іноземні громадяни, а це понад 900 тис. га румунських земель.

В Румунії продаж земель з аукціонів проводиться через аукціонні електронні майданчики нормовані румунським законодавством (рис. 1.10) [26].

Аукціон земель сільськогосподарського призначення Сортувати за

ЗБЕРЕЖІТЬ ПОШУКЗБЕРЕЖІТЬ
ПОШУКЗБЕРЕЖІТЬ ПОШУК

Місцезнаходження

- Повіт Нямц
- Повіт Бистриця-Несеуд
- Округ Арджеш
- Повіт Бакеу
- Яломицький повіт
- Повіт Мехединці
- Графство Дамбовіта
- Джурджуський повіт
- Ілфівський повіт
- Тульчанський повіт
- Сучавський повіт

Тип власності

землю

Площа власності

Від: Без мінімуму > - < Аж до: Без максимуму >

Земля сільськогосподарського призначення **2900 євро**

📍 - Șieu-Măgheruș, Bistrița-Năsăud County

🏠 1000 м²

2 Зображення >

Продається на відкритих торгах земельна ділянка ріллі загальною площею 1000 кв. 26265, похідне від конвертації CF No. 1864 - Șieu Magherus, №. кадастр 881, знаходиться в місті Șie...

stora.ro 9 днів тому Дивіться докладніше

Рілля площею 5800 кв **48 247 євро**

📍 - Șieu-Măgheruș, Bistrița-Năsăud County

🏠 5800 м²

2 Зображення >

Продається на відкритих торгах земельна ділянка сільськогосподарського призначення площею 5800 кв . 25335-Șieu Magherus, що походить від перетворення CF №. 1450/N, №...

stora.ro 9 днів тому Дивіться докладніше

Рисунок 1.10 Фрагмент електронного майданчику земельного аукціону

Лідером в Румунії у сфері моніторингу публічних аукціонів з більш ніж 19-річним досвідом у сфері державних закупівель виступає державна платформа LICITATIA [26]. Система Licitatia.ro, пропонує точний вибір аукціонів, в тому числі й земельних, відповідно до інтересів і потреб потенційного покупця, дозволяючи користувачеві зберігати звіти у форматі PDF або Excel. При цьому потенційному покупцю забезпечено цілодобовий онлайн доступ зі свого облікового запису до пропонованих тендерів, аукціонів, специфікацій, та документації.

Перевага купити землю, якщо мова про землі сільськогосподарського призначення, на боці власників та користувачів прилеглих земельних ділянок, а також пріоритетного права викупу для суспільних потреб зберігається за Румунським державним агентством громадської власності.

В цілому, зауважмо, що Румунія є привабливою для іноземних інвесторів, які хочуть придбати землю. На території країни обліковується близько 14 мільйонів гектарів сільськогосподарських угідь, а це в грошовому еквіваленті становить щонайменше 26 мільярдів євро.

Ринок землі сільськогосподарського призначення в країні на початок 2023 року був жвавішим ніж у попередні роки. Так з початку року за даними Мінагрополітики Румунії запропоновано понад 10 пропозицій на площі близько 30 га. Угоди укладені на за середньою ціною 12 000 євро за гектар в румунському повіті Джурджу [25].

Аналізували ми й досвід США щодо реалізації земельних ділянок на конкурентних засадах. Відзначимо, що сьогодні в американській моделі відомі три основні способи продажу федеральних земель:

I спосіб - конкурентні торги. При даному способі переважне право купівлі, як і в більшості досліджених країн зберігається за власником суміжного наділу;

II спосіб – спосіб прямого продажу. В даному випадку земельний лот залишається в руках особи, яка виявила бажання придбати земельну ділянку;

III спосіб - відкритого аукціону. Полягає в тому, що потенційним покупцем можуть бути лише громадяни США.

В будь якому з перелічених вище форм за нашими спостереженнями, земля, яка була продана одним із зазначених способів підпадає під законодавчі норми та обмеження регульовані Федеральним урядом США. І що важливо, завжди Федеральний уряд зберігає за собою права на землю.

Досвід США засвідчує, що країна перевагу надає продажу землі через спеціалізовані земельні аукціони. При цьому присутній момент захисту інтересів прав власника продавця земельної ділянки. Інтереси останнього ініціюється брокером, який власне намагається реалізувати ділянку на земельних торгах за ціною вищою за стартову в деяких випадках справа доходить аж до 30%, проте в середньому складає від 10 і більше.

Кожна з досліджених країн має свою історію та нормативну базу, свою цінову політику на земельному ринку. Уряд кожної країни зберігає за собою право вилучення чи викупу землі для суспільних потреб. Ми вважаємо, що без сумніву, досвід реалізації земельних ділянок на конкурентних засадах кожної дослідженої нами держави є достатньо пізнавальним та корисним та може бути адаптований до практики регулювання земельних відносин нашої країни. Та звісно будь яку практику, навіть найкращу стосовно проведення земельних торгів з аукціонів варто застосовувати до умов нашої країни, насамперед, враховуючи умови воєнного стану, який сьогодні переживає країна.

2 ОРГАНІЗАЦІЙНА СТРУКТУРА ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НА КОНКУРЕНТНИХ ЗАСАДАХ

2.1 Загальні засади функціонування електронної платформи при проведенні земельних аукціонів

Нині продаж земель на конкурентних засадах виступає важливим засобом законно набути право на землю, яка перебуває в державній чи комунальній власності.

Збоку держави процедуру продажу на конкурентних засадах вирішено вдосконалити з метою більшої відкритості та доступності для користувачів. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони» дозволив визначити новий формат проведення земельних торгів через електронні аукціони [7].

Закон зобов'язує здійснювати земельні аукціони в електронному форматі державної електронної торгової системи Prozzogo продажі. Від початку свого створення система підпорядковується Кабінету Міністрів України та управляється Міністерством економіки України. Проект її створення припадає на 2016 рік при участі міжнародних партнерів, серед яких Western NIS Enterprise Fund (WNISEF), громадська організація ГО Transparency International Україна. Остання є антикорупційною організацією, з представництвом більш ніж у 100 країнах світу, в тому числі й в Україні. Адже переведення земельних торгів саме у такий формат й мало на меті уникнення різного роду корупційних ризиків збоку недоброчесних покупців.

Вперше у 2018 році в нашій країні провели перший електронний земельний аукціон.

Система через яку проходить продаж зокрема земельних ділянок зараз характеризується дворівневою структурою. Перший рівень формують рівні незалежних електронних майданчиків, другий – належить центральній базі даних, і саме тут проходять аукціони в тому числі й земельні (рис.2.1) [20].



Рисунок 2.1 Схема дворівневої системи Prozzoro. Продажі

З рисунку можемо бачити тісну постійну взаємодію, яка відбувається між потенційними продавцями, покупцями, авторизованими електронними майданчиками та платформою Prozzoro в цілому. Продажі. Така цілісність зв'язку забезпечує успішне функціонування даної платформи. Зауважмо, весь процес відбувається в режимі реального часу в онлайн-форматі.

Нижче бачимо, який вигляд має офіційна сторінка Prozzoro-продажі (рис. 2.2) [20]. Адже за останній час зазнала оновлення комунікаційна стратегія в результаті чого з'явився оновлений логотип та айдентика бренду.

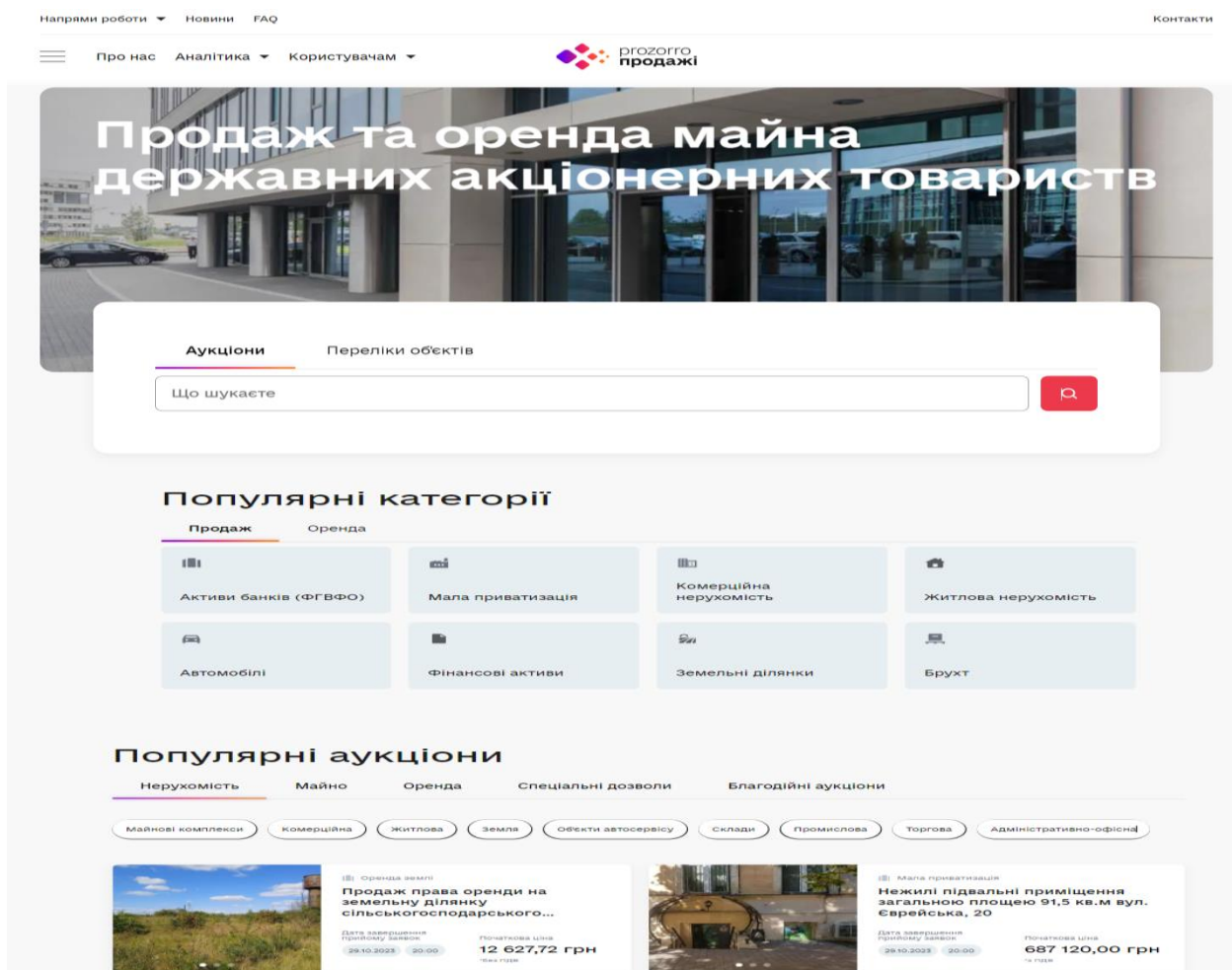


Рисунок 2.2 Загальний вигляд офіційної сторінки Prozzoro-Продажі

Центральне місце в державній електронній торговій системі Prozzoro. Продажі належить майданчикам. Що це таке? Та яка їх роль у продажу земель через електронні аукціони. В нашому дослідженні ми проаналізували наявні електронні майданчики, які слугують для здійснення операцій з продажу в тому числі земельних ділянок.

Як і вся діяльність системи Prozzoro. Продажі проходила ребрендинг, змінам піддавались і офіційні майданчики, які функціонують в системі. Їх роль сьогодні полягає в супроводженні організаторів, в нашому випадку, земельних торгів та потенційних покупців, які бажають придбати земельну ділянку, надають консультації потенційним учасникам аукціону та допомагають організаторам успішно реалізувати їхні лоти.

Майданчиком вважається самостійна бізнес-компанія, яка пройшла успішну акредитацію для подальшої роботи в електронній торговій системі Prozzoro. Продажі. В таблиці 2.2 нами проаналізовано наявність функціонуючих майданчиків із офіційного сайту Prozzoro. Продажі <https://prozorro.sale/info/elektronni-majdanchiki-ets-prozorroprodazhi-cbd2/> [20].

Таблиця 2.1 Характеристика офіційних майданчиків системи Prozzoro. Продажі.

№ п/п	Назва майданчика	Локація	№ п/п	Назва майданчика	Локація
1	2	3	4	5	6
1	ТОВ «Закупки.пром.уа»	м. Київ	24	ПП «Всі Трейд Солюшенз»	м. Київ
2	ТОВ «Смарттендер»	м. Київ	25	ТОВ «Онлайн-маркет»	м. Київ
3	ТОВ «Держзакупівлі.Онлайн»	м. Київ	26	ТОВ «Центр аукціонів «ЮА ЛЕНД»	м. Черкаси
4	ТОВ «Ю.БІЗ»	м. Київ	27	ТОВ «Публічні Процедури»	м. Харків
5	ТОВ «Е-ТЕНДЕР»	м. Київ	28	ТОВ «Буковинська універсальна біржа»	м. Чернівці
6	Товарна біржа «Катеринославська»	м. Київ	29	ТОВ «Центральна універсальна біржа»	м. Ужгород

Продовження табл. 2.1

1	2	3	4	5	6
7	ТОВ «Національна електронна біржа»	м. Київ	30	ТОВ «ВЕР-ТАС»	м. Харків
8	ТОВ «Українська енергетична біржа»	м. Київ	31	ПП «Експертне агентство»	м. Кіровоград
9	ТОВ «Центральна універсальна товарна біржа»	м. Київ	32	ТОВ «Українська універсальна біржа»	м. Полтава
10	ТОВ «Біддінг тайм»	м. Київ	33	ТОВ «Біржа Подільська»	м. Хмельницький
11	ТОВ «Полонекс»	м. Київ	34	ТОВ «ТБ Європейська»	м. Кам'янське
12	ПП «Тендер онлайн»	м. Київ	35	ТОВ «Придніпров'є 2021»	м. Дніпро
13	АТ комерційний банк Приватбанк	м. Київ	36	ТОВ «Рівненська універсальна центральна»	м. Рівне
14	ТОВ «Аукціоніст»	м. Київ	37	ПП «Навіта»	м. Ужгород
15	ТОВ «Скомпані»	м. Київ	38	ТОВ «Агроінвестор плюс»	м. Запоріжжя
16	ТОВ «Інвест.юа Маркетплейс»	м. Київ	39	ПП «Регіональний інвестиційний центр аукціонів»	м. Полтава
17	ТОВ «ТБ Ю-Бейс»	м. Київ	38	ПП «Десна-Експерт-М»	м. Чернігів
18	ТОВ «Зе тендер»	м. Київ	39	ТОВ «Тендер Хаб»	м. Дніпро
19	ТОВ «Юридична Компанія Дж Ар Менеджмент» (Unitender)	м. Київ	40	ТОВ «Торгово-сировинна біржа Галконтракт»	м. Львів
20	ТОВ «Укрінвестенергоконсалт»	м. Київ	41	ПП фірма «СОМГІЗ»	м. Львів
21	ТОВ «Юкрейн Проперті Групп» (Open Tender)	м. Київ	42	ТОВ «ТендГруп»	м. Львів
22	ТОВ «ТендерІнвест»	м. Київ	43	ПП «Землемір»	м. Золотоноша
23	ТОВ «ДЕ СЕНС»	м. Київ	44		

Провівши на офіційному сайті системи Prozzogo. Продажі аналіз діючих електронних майданчиків відмітимо, що на даний час їх функціонує 43 одиниці. В різні часи їх кількість була різною, у 2018 – їх було 40. Бачимо, що нині найбільша їх кількість за фактичним місцем перебування належить столиці – м. Києву, а саме, як можемо бачити це – 25 авторизованих електронних майданчиків всіх напрямків ЕТС. Зокрема, в місті Львів функціонує – три, це ПП "Фірма «СОМГІЗ», ТОВ «Тенд Груп», та товариство з обмеженою відповідальністю «Торгово-сировинна біржа Галконтракт». Щодо Львова раніше на платформі товарна біржа був ще присутній авторизований майданчик - Товарна біржа «Українська міжрегіональна», УМТБ, натомість зараз з'явився ТОВ «Тенд Груп».

Також варто згадати, що кожен із згаданих в таблиці майданчиків має своє унікальне оформлення, свій інтерфейс. Для прикладу, на рисунку 2.3. можемо бачити, вигляд авторизованого майданчика зареєстрованого в місті Львів за адресою вул. Б. Хмельницького 102, офіс 4 [16].

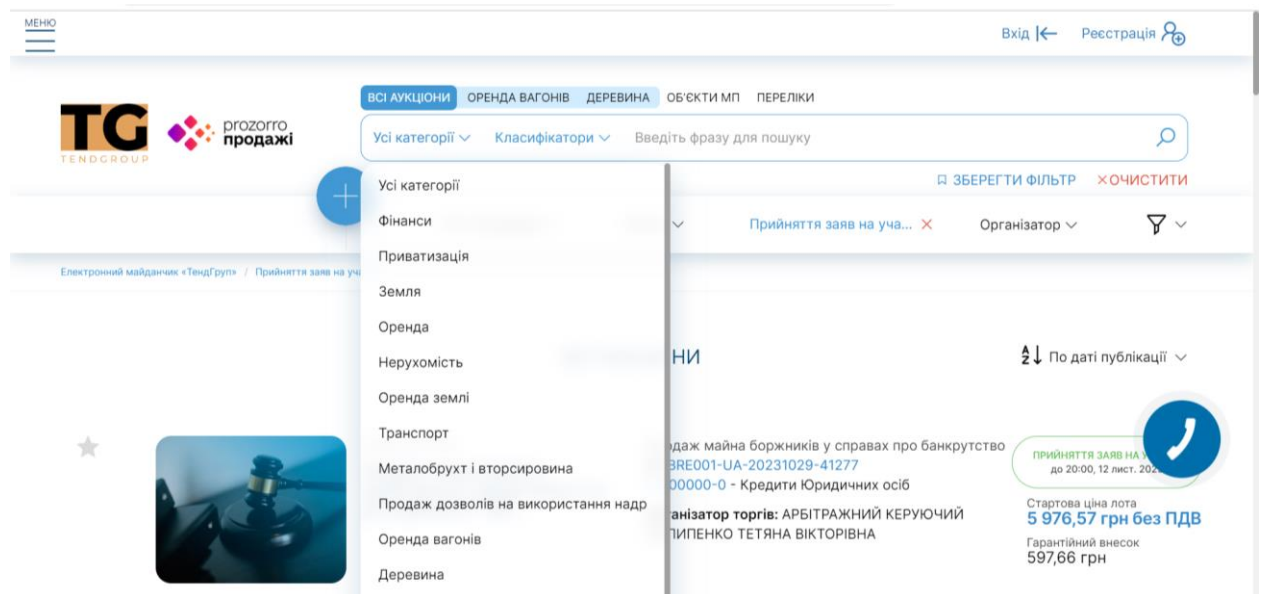


Рисунок 2.3 Фрагмент офіційної сторінки авторизованого майданчика ТОВ «Тенд Груп» [16]

Зауважмо, що на сторінці майданчика присутнє меню, яке включає перелік категорій послуг. Тут присутні і нерухомість і земля і окрема категорія – оренда землі та інші послуги, які пропонує ТОВ «Тенд Груп».

А от який вигляд має ще один майданчик, але вже місцезнаходження якого в місті Київ – ТОВ «Ю.БІЗ» (рис.2.4) [17].

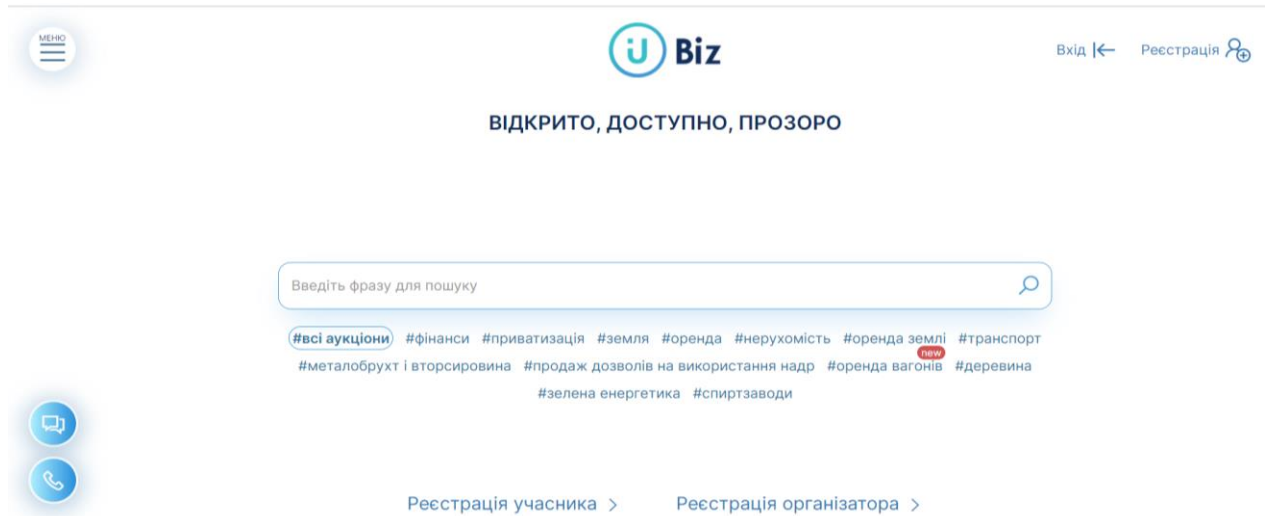


Рисунок 2.4 Фрагмент офіційної сторінки авторизованого майданчика ТОВ «Ю.БІЗ» [17].

Як ми уже зазначили, вигляд офіційної сторінки з інформацією кожного авторизованого електронного майданчика в кожному випадку буде різним. Та в будь-якому випадку, щоб скористатись всім спектром послуг – стати покупцем чи продавцем слід неодмінно бути зареєстрованим в системі Prozzoro. Продажі, та неодмінно на одному із 43 майданчиків з яким планується подальша співпраця. Чимала кількість майданчиків на сьогоднішній день, не дивлячись на умови воєнного стану в державі, сприяє духу здорової конкуренції та запорукою належного сервісу для потенційних клієнтів - як продавців (державні підприємства, органи влади) так і покупців (фізичні і юридичні особи, органи влади, державні підприємства).

Як тільки потенційний продавець – це можуть бути державні підприємства чи органи влади оприлюднюють земельний лот (пропозиція земельної ділянки, оренди та ін.) в системі Prozzoro. Продажі вона автоматично з'явиться на усіх доступних на момент операції майданчиках.

Будь-хто з потенційних покупців має право зареєструватись до участі в земельному аукціоні з будь-якого, на його вибір майданчику, що головне

абсолютно неважливо, через який саме до цього електронний майданчик оприлюднено земельний лот в торговій системі Prozzoro. Продажі.

Неодмінно слід відмітити конфіденційність умов як усієї електронної платформи так і майданчиків зокрема. Адже на момент оприлюднення пропозиції документи компанії є прихованими та не можуть фігурувати ні на майданчику, ні в системі «Prozzoro. Продажі». А інформацію щодо кількості потенційних учасників можна дізнатись тільки на початку аукціону, однак відомості про учасників стануть доступними тільки по завершенню земельного аукціону. Платформа зводить до мінімуму виникнення будь-яких змов між потенційними учасниками земельного електронного аукціону і тим самим знижує рівень корупції у цій сфері.

В цілому важливо відмітити зручність та безліч існуючих переваг системи Prozzoro. Продажі, адже на сьогоднішній день, до системи додано більше 40 маркетплейсів, функція яких дозволить з легкістю спрямувати потенційного покупця починаючи від подачі запиту і закінчуючи оформленням переможного лота, в нашому випадку земельного лоту, зміст якого детальніше обґрунтуємо в наступних пунктах дослідження.

Усі головні перевагами діючої електронної системи «ProZorro» при реалізації земельних ділянок варто поділяти на дві сторони проведення даної процедури. Перша організаційна та інша не менш важлива - технічна.

Аналізуючи організаційну сторону проведення електронних земельних аукціонів, відмітимо наступну взаємозалежність: при збільшенні кількості потенційних учасників земельних торгів без виключення кожен із функціонуючих майданчиків є зацікавлений, щоб привести переможця аукціону і як наслідок спостерігаємо ріст конкуренції та ціни земельного лоту.

Як ми уже згадували не менш важлива і технічна сторона проведення електронних земельних аукціонів. Варто відмітити відсутність монополії на участь в земельних торгах, а як наслідок конкуренція серед майданчиків. Технічний бік організації електронних земельних торгів надає гарантоване

право доступу для учасників бажаючих взяти участь в електронному земельному аукціоні (ніхто не заблокує участь конкурента в торгах). І чи не найголовніший аспект технічної сторони - прозорість перебігу та результатів електронного земельного аукціону.

В технічному аспекті важливим є наявність на платформі інструментів для аналізу онлайн земельних аукціонів, результатів продажу чи оренди земельних ділянок. Таким інструментом виступає публічний модуль аналітики bi.prozorro.sale/# (рис. 2.5) [29].

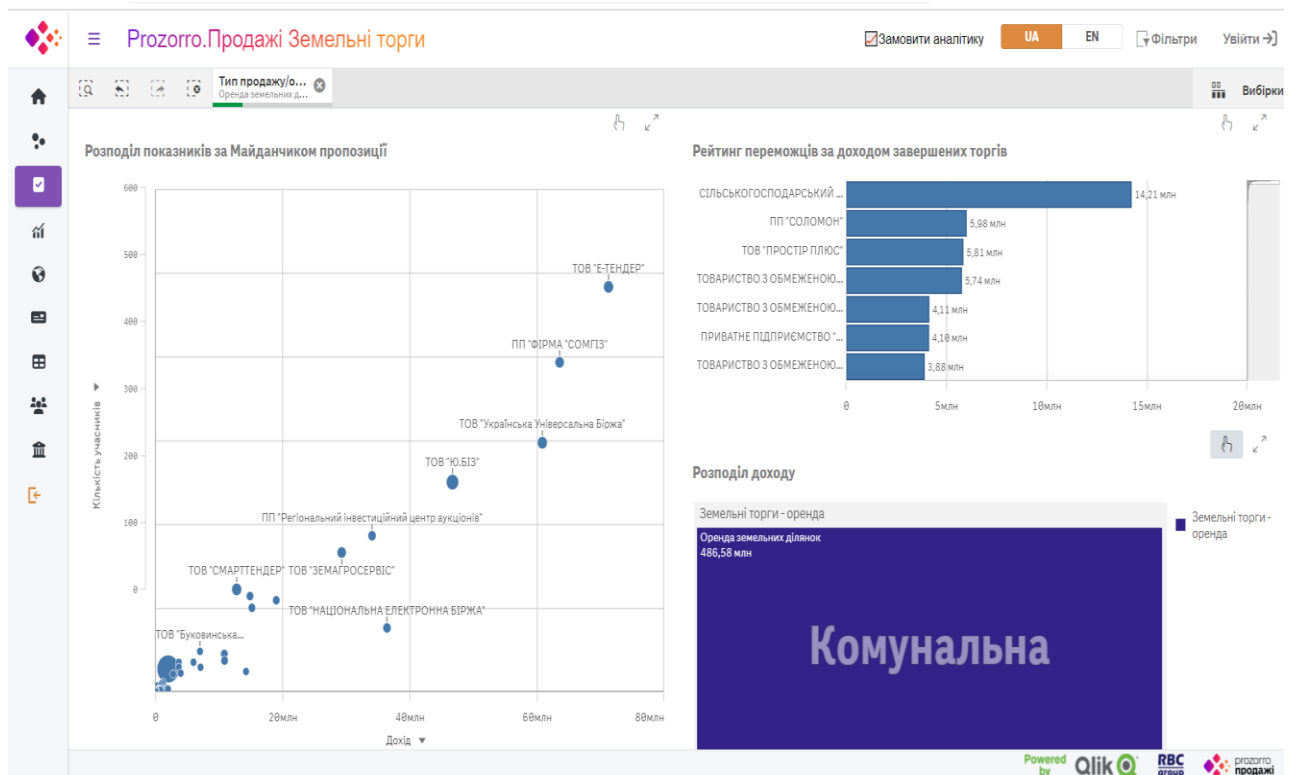


Рисунок 2.5. Фрагмент з модуля аналітики на bi.prozorro.sale

Аналітичний модуль містить безліч статистичної інформації в динаміці часу – впродовж обраного періоду: від початку проведення, рік та за місяць [29].

Ми могли побачити статистику по електронних майданчиках, кількість учасників на тому чи іншому майданчику, статистику по розподілу доходів на електронному аукціоні, загальна кількість аукціонів, частка успішних, збільшення мінімальної ціни, відсоток пропозиції та іншу інформацію, яка є доступною на bi.prozorro.sale [29].

Функціонування системи Prozorro Продажі щодо реалізації земельних ділянок на конкурентних засадах, в наш час не зважаючи на виклики, які поставила перед нами війна гарантує проведення прозорих та доступних для кожного бажаючого земельних аукціонів щодо продажу, оренди земельних ділянок з різних адміністративно-територіальних одиниць, зводячи до мінімуму корупційні схеми.

2.2 Характеристика основних етапів продажу земельних ділянок на конкурентних засадах через електронні аукціони

На сьогоднішній день продаж земельних ділянок на конкурентних засадах проходить відповідно до законодавства в електронній системі Prozorro. Продажі.

Важливим при цьому є комунікація та взаємодія усіх суб'єктів та об'єктів системи, її організаційних та технічних характеристик серед яких кожен є головним та відіграє свою роль.

Звісно, що неможливо провести електронний аукціон без головних його суб'єктів – організатора, виконавця електронних земельних торгів, оператора системи електронних земельних торгів ну і звісно без учасника таких торгів. Всі без винятку складають сучасну модель проведення електронних земельних аукціонів у нашій країні.

Організаторами земельних торгів виступають територіальні громади, міські ради). Вони можуть реалізовувати в нинішніх умовах згідно правил реалізації в умовах воєнного часу:

- право власності на земельну ділянку (виключення складають землі сільськогосподарського призначення;
- право оренди на земельну ділянку;
- право суперфіцію або емфітевзису [13].

Виконавцем виступає суб'єкт господарювання на підставі укладеного договору із організатором електронного земельного аукціону про його

проведення та з оператором системи електронного земельного аукціону на підставі договору, але вже про подальше використання системи електронного земельного аукціону.

Оператором системи електронного земельного аукціону можуть бути юридичні особи, які уклали договір з організатором і виконавцем. Головна задача оператора полягає у забезпеченні функціонування бази даних електронного земельного аукціону і виступає як раніше при колишній процедурі проведення земельного аукціону – ліцитатором. Ліцитатором стає електронний майданчик.

Для початку розібратись із загально прийнятим порядком проведення електронного земельного аукціону, який задіяний у нашій вітчизняній практиці реалізації земельних ділянок на конкурентних засадах (рис. 2.6).

У наведеній послідовній схемі електронного аукціону є безліч складових. Які супроводжують кожен конкретний етап, які врегульовані відповідно до правил проведення електронних земельних аукціонів з врахуванням норм нормативно-правової бази.



Рисунок 2.6 Схеми проведення електронного земельного аукціону

Хоча фактично ми розуміємо, щоб кудись реєструватись треба, щоб те щось було. В нашому випадку, розуміємо, що беззаперечно має бути підготовка до проведення вже самого електронного аукціону. А це і збір матеріалів про земельний лот (земельна ділянка, право оренди на земельну

ділянку, право суперфіцію), а також не менш важливий момент висвітлення інформації про земельний лот, організаторів, дати початку і завершення торгів, інформацію про кінцеві терміни подання цінових пропозицій, розміри гарантійного та реєстраційного внесків, висвітлюються реквізити рахунків та інша інформація необхідна для повноти проведення електронних торгів. Така інформація надається у формі інформаційного повідомлення про проведення електронного земельного аукціону. Важливо, що згадане інформаційне повідомлення мусить містити інформацію виключно про один земельний лот. Про якийсь інший лот, відповідно буде сформоване і висвітлене нове інформаційне повідомлення. Більш детально зміст інформативного наповнення щодо земельного лоту пропонуємо розглянути в наступному пункті дослідження.

У спрощеній схемі ця процедура проведення електронного земельного аукціону може бути представленою та виглядати наступним чином для потенційного учасника земельних торгів (рис.2.7).



Рисунок 2.7 Покрокова процедура участі в земельних електронних торгах збоку потенційного учасника

Початковим етапом для участі в електронному земельному аукціоні будь кого з бажаючих взяти у ньому участь є реєстрація на акредитованому майданчику системи Прозоро. Продажі. Зараз ми звертаємо увагу на те, що це є обов'язковим етапом як для організаторів так і потенційних покупців.

Перелік діючих майданчиків розглядалось нами вище в таблиці 2.1. Можна детальніше інформацію про кожен із них отримати на офіційному сайті Prozzoro. Продажі.

Вибір майданчика також неупереджене та добровільне рішення збоку потенційного покупця (фізична, юридична особа, органи державної влади та місцевого самоврядування).

Не менш важливим кроком стане узаконення угод між потенційними покупцями та організаторами. Адже тут йде перевірка інформації та неодмінне підписання електронних договорів. Приклад можна побачити на рисунку 2.8 [13].

ДОГОВІР
про організацію та проведення електронних земельних торгів

«___» _____ 2023 р.

_____ (надалі – Організатор), в особі _____, який діє на підставі _____, з однієї сторони, та _____ (надалі – Оператор/Оператор електронного майданчика), в особі директора _____, який діє на підставі Статуту, з другої сторони (надалі разом – Сторони), уклали цей Договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Оператор зобов'язується надати послуги щодо оприлюднення в електронній торговій системі оголошення про проведення земельних торгів Організатора за винагороду, порядок оплати якої визначається цим Договором та діючим законодавством.

1.2. Організатор після укладення з Оператором електронного майданчика договору про організацію та проведення земельних торгів через особистий кабінет оприлюднює в електронній торговій системі оголошення про проведення земельних торгів не пізніше, ніж через дев'яносто календарних днів після прийняття ним рішення, передбаченого частиною четвертою статті 136 Земельного кодексу.

1.3. Земельні торги проводяться у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію чи емфітевзису земельної ділянки з переможцем земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, зафіксовані під час проведення земельних торгів (цінова пропозиція).

1.4. Земельні торги проводяться не раніше 30 днів та не пізніше 90 днів

Рисунок 2.8 Приклад фрагменту договору електронних земельних торгів

Форма такої угоди про організацію та проведення електронного земельного аукціону між організатором та оператором електронного майданчика укладається за уніфікованим зразком, наданим оператором майданчика, відповідно до норм Цивільного та Господарського кодексів.

Після заключення електронного договору в організаторів з'являється можливість доступу до електронної платформи Prozzoro. Продажі. Зазвичай така процедура завершується впродовж одного робочого дня

Важливо, розглянути та обґрунтувати доцільність виставлення земельної ділянки, право оренди чи права емфітезісу земельної ділянки на електронний аукціон. Таке рішення належить до компетенції організатора торгів. Цей момент - це ще один важливий етап загальної процедури електронного земельного аукціону. Керуючись законодавством щодо організації земельних електронних торгів таке рішення повинно передбачати наявність інформативного наповнення про:

- технічну документацію із землеустрою;
- стартову орендну плату за рік (у випадку продажу права оренди);
- обмеження щодо використанні земельної ділянки;
- відомості про особу, уповноважену на підписання договору;
- проект договору на купівлю-продаж, оренду (у випадку продажу права оренди).

Зазначена інформація підлягає оприлюдненню на сайті електронної торгової системи і автоматично в модулі кожного авторизованого майданчика. Та стає доступною для перегляду для потенційних учасників електронних земельних торгів. Електронна система Prozorro. Продажі зберігає наступну інформацію в історії кожного земельного лоту навіть по завершенні торгів, незалежно від їх перебігу.

Для кожного із суб'єктів електронних земельних торгів є змога спостерігати інформацію (рис. 2.9). Тут представлено лише фрагмент інформативного наповнення, яке ми досліджували на одному із авторизованих майданчиків. Як приклад нами обрано майданчик, зареєстрований у місті Львові – ТЕНД-ГРУП. Хоча за нашими дослідженнями це набір стандартної інформації, яку можна бачити й на інших електронних майданчика системи Prozorro. Продажі. Змінними будуть терміни аукціону, сума гарантійного внеску, стартова ціна, величина витрат (видатків), здійснених на підготовку лота, фактична кількість учасників, наявні обмеження по ділянці, реквізити куди сплачуватимуться кошти за реєстраційний збір, посилання на нормативні вимоги до оформлення

документів, перелік необхідних документів, інформація про сам лот ну і інша інформація, з якою можна ознайомитись на майданчику електронного земельного аукціону (рис.2.9).

Період подання пропозицій	02.11.2023 18:00 - 29.11.2023 20:00
Період аукціону	30.11.2023 12:20
Стартова ціна	878220 грн без ПДВ
Мінімальний крок	8782.2 грн
Гарантійний внесок	263466 грн
На фінальну суму нараховується ПДВ	Ні
Мінімальна кількість учасників	2
Порядок та можливий час ознайомлення з лотом	Щодо питань ознайомлення з майном телефонувати за номером приватного виконавця Мойсея Івана Михайловича: +380 (97) 879-63-58
Перелік та вимоги до оформлення документів	Визначені статтею 137 Земельного кодексу України та Вимогами щодо підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису), затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 22.09.2021 № 1013
Реквізити	https://prozorro.sale/info/elektronni-majdanchiki-ets-prozorroprodazhi-cbd2

Рисунок 2.9 Фрагмент інформативного наповнення на електронному майданчику «Тренд Груп»

До її оприлюднення в компетенцію організатора входить розробка та затвердження технічної документації у випадку якщо ділянка не була сформованою або у випадку зміни цільового використання або за умови невнесеної до Державного земельного кадастру земельної ділянки, яка виставлятиметься на електронний земельний аукціон. Організатор зобов'язаний здійснити державну реєстрацію пропонованого об'єкта в ДЗК та провести державну реєстрацію речового права на ділянку, яка виставлятиметься на електронні земельні торги. Крім того для формування стартової ціни земельного лоту організатор також повинен надати експертну грошову оцінку такої ділянки.

Пройшовши необхідну процедуру реєстрації на обраному майданчику потенційний учасник дістає доступ в торгову систему.

Авторизація організаторів та учасників земельного електронного аукціону є на безкоштовній основі відповідно до ст. 135 Земельного Кодексу, Проте, уже участь у них гарантується при внесенні так званого депозиту. Це гарантійний внесок, який є запорукою серйозності намірень участі в електронному земельному аукціоні, а також свого роду гарантія здатності виконати умови укладеного договору (рис. 2.8) при умові перемоги в торгах. Сума за реєстраційний внесок за обраний учасником земельний лотом складає 0,1 відсотка мінімальної заробітної плати на момент проведення земельних торгів. Гарантійний внесок становить 30 відсотків стартової ціни продажу земельної ділянки чи прав емфітевзису, суперфіцію або 30 відсотків стартового розміру річної орендної (суборендної) плати, але не може бути більше 2500 прожиткового мінімуму теж на поточний рік проведення земельного аукціону, який застосований для працездатних осіб [10].

Обидва внески, як гарантійний так і реєстраційний проплачує потенційний учасник земельного електронного аукціону. Кошти надійдуть на реквізити попередньо обраного учасником оператора електронного авторизованого майданчика, яких на час проведення нами дослідження було 43 одиниці.

Потенційний учасник провівши по банківських реквізитах обумовлену суму реєстраційного внеску, відповідно до ст. 138 Земельного кодексу не може претендувати на її повернення, окрім випадків прописаних в земельному кодексі [10].

Сплативши необхідні внески потенційні учасники ідентифікуються в торговій системі Prozorro. Продажі, а відповідно на авторизованому майданчику.

Слід також розглянути важливий крок до участі в електронних торгах, а саме - подача заяви про участь, яку слід подати до терміну не пізніш 3-х

робочих дні до дати проведення земельного електронного аукціону проведення. Заяви, подані після завершення зазначеного строку, виконавцем електронних земельних торгів не приймаються. Їх подачу можна робити із моменту розміщення інформаційного оголошення про, яке ми згадували вище.

До заяви згідно положення земельного кодексу додається пакет документів, засвідчений електронним цифровим підписом в тому числі й через застосунок Дія.

2.3 Вимоги та підготовка земельного лоту для продажу на конкурентних засадах

Особлива увага в схемі проведення електронного земельного аукціону належить саме підготовці та висвітленню інформації про земельний лот.

Даного роду інформація великою мірою дає нам уявлення про потенційний земельний лот виставлений на електронні торги. При процедурі реалізації земель на конкурентних засадах, на даний час, виключно через електронні торги доступні на електронній платформі системи Prozzogo. Продажі лотом виступатиме земельна ділянка через категорії власності, оренди, емфітезису.

Як ми уже згадували наповнення щодо земельного лоту, яке можуть відстежувати потенційні учасники на електронному майданчику формується, як ми уже згадували організатором електронного земельного аукціону. До компетенції організатора входить дотримання загальних правил збору і наповнення необхідних документів. Зокрема найперше, щоб кожний земельний лот супроводжувався повним пакетом документів перед початком проведення електронного земельного аукціону. Законом визначено перелік

обов'язкових, необхідних документів для усіх категорій земельних ділянок, які представлятимуться на електронних земельних торгах. Такий пакет документів формуватиметься незалежно від форми власності земельної ділянки виставленої на електронний аукціон.

Слід відзначити, що кожен хто є організатором земельних торгів зобов'язаний надати доступ до усіх документів, які стосуватимуться представленого земельного лота. Вся фінансова сторона витрат пов'язаних із підготовкою земельних лотів для участі в аукціоні лягає на сторону організатора електронного земельного аукціону. В разі успішного завершення земельного аукціону та визначення переможця, зазначені витрати які були потрачені на підготовку лота, взяті на себе організатором торгів будуть повернуті тому ж організатору у відповідності до встановленого Кабінетом Міністрів України порядку.

Зміст і наповнення земельного лоту врегульовано нормами Земельного кодексу України. Проте різні дію будуть застосовані щодо нього в залежності від попередньої авторизації на майданчику системи Prozzoro. Продажі. Наше дослідження, яке ми проводили, відбувалось в статусі пересічного оглядача, який мав змогу отримати лише інформацію про запропонований земельний лот та інформацію про умови та строки проведення самого електронного аукціону.

Інформацію, яку хочуть бачити майбутні учасники електронного земельного аукціону щодо земельного лота повинна бути з максимально вичерпною структурою даних та у повній мірі могла б презентувати електронний лот. Таку промоцію земельного лоту та залучення покупців для збільшення конкуренції належить до компетенції авторизованих електронних майданчиків, які на даний час функціонують в торговій системі.

Провівши дослідження платформ електронних майданчиків, та запропонованих ними електронних лотів, вважаємо, що визначальними факторами, які здатні впливати на кінцеву ціну земельної ділянки (земельного лоту) є наступні складові (рис. 2.10):

Номер лота
Вид майна
Локація, площа земельної ділянки, її кадастровий номер
Умови договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітезису
Фотографічне зображення майна (за наявності)
Стартова ціна, або стартовий розмір річної плати оренди
Крок електронних торгів
Інформація про організатора торгів
Сума витрат, здійснених на підготовку лота, організацію та проведення земельних торгів, що підлягає відшкодуванню
Текст договору, що пропонується укласти на торгах, без визначення ціни та зазначення особи орендаря

Рисунок 2.10 Складові інформації про електронний земельний

Земельні ділянки, які перебувають в статусі земельного лоту та представлені для продажу на електронному земельному аукціоні з переліку земельних ділянок державної чи комунальної власності, або права на них, забороняється відчужувати, передавати в заставу, надавати в користування до періоду завершення земельного аукціону, або до моменту скасування рішення організатором про продаж такої земельної ділянки.

Кожна з перелічених на рисунку 2.10 складових є важливою та впливає на кінцевий перебіг аукціону. Обґрунтуємо деякі із зазначених. Перше, звичайно, що важливим стане розташування земельної ділянки. Адже саме локація ділянки є визначальною у формуванні ціни на неї. Близькість до населеного пункту, а найбільше до міста, розвинутої інфраструктури, транспортних маршрутів та інших ключових об'єктів може зробити земельний лот більш привабливим за ціновою пропозицією.

Впливає на кінцеву ціну лота й призначення земельної ділянки, яке визначене відповідно до цільового використання земель, місцевих правил,

регламентів. Наприклад, земля, призначена для житлового будівництва, може мати вищу ціну, ніж скажімо земля для сільськогосподарського використання.

Площа та розмір земельної ділянки також є фактором, який тим не менше впливатиме на ціну земельного лоту.

Якість землі ще один фактор, який важливо врахувати в підготовці земельного лоту: Це і родючість, рельєф, дренаж та наявність будь-яких обмежень (забруднення). Якщо для комерційних цілей чи під забудову цей фактор менш важливий, то відносно земель сільськогосподарського призначення при продажу права оренди це впливатиме на ціну.

Місцеві ринкові умови: Загальна економічна ситуація, рівень зайнятості та інші місцеві фактори можуть також впливати на ціну землі.

Інфраструктура та комунікації: Доступність інфраструктури, такої як водопостачання, електропостачання, газопостачання, інтернет та наявність інших комунікаційних мереж впливатиме на цінову пропозицію.

Зовнішні чинники: Новини, події чи політичні зміни також можуть вплинути на ціни землі в певному регіоні. Маємо наглядний, хоча і сумний приклад, спричинений військовою агресією в державі. Земельна ділянка виставлена на електронний земельний аукціон з локацією в Львівській області буде актуальнішою та вигіднішою пропозицією ніж скажімо, з локацією близько району проходження інтенсивних бойових дій.

Звісно, будь з яких наведених нами факторів має варіативний характер та може змінюватись в залежності від конкретної локації, регіону, а їх вплив може бути різним для кожної земельної ділянки.

Як приклад розглянемо один із електронних земельних лотів, виставлених на земельний аукціон через торгову платформу Prozzogo. Продажі через один із майданчиків, про який ми уже згадували – «Тенд-Груп». (рис. 2.12). Нами обрано одну із запропонованих на авторизованому майданчику земельних ділянок, представлену для реалізації на конкурентних засадах через електронний земельний аукціон. Обирали ділянку

місцезнаходження якої - Львівська область, Белзька міська рада (рис. 2.11) [16].

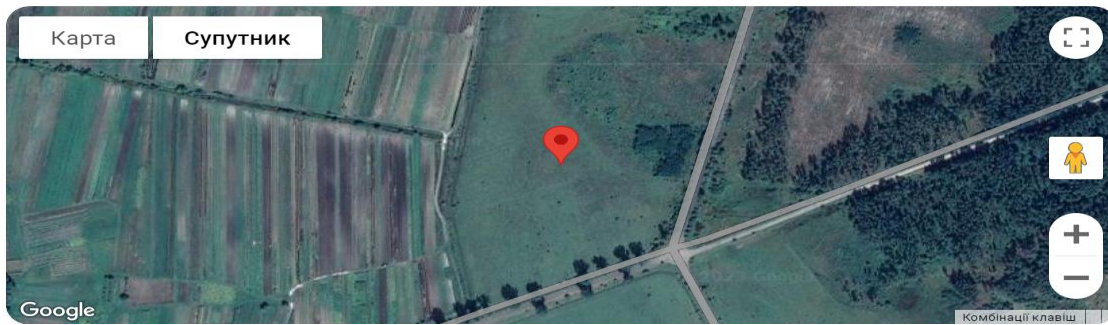


Рисунок 2.11 Схема розміщення земельної ділянки

Електронний майданчик «ТендГруп» / Аукціони /

№: LRE001-UA-20231011-67948
ID: 6526a54ac911e230cdd65f46
Регіон: Львівська область

Тип процедури: Земельні торги - оренда
Номер лота: 3

Белзька міська рада, Львівської області, площею 12,33, кадастровий номер 4624882000:05:000:0526, землі сільськогосподарського призначення

Белзька міська рада, Львівської області, площею 12,33, кадастровий номер 4624882000:05:000:0526, землі сільськогосподарського призначення

Інформація про Організатора аукціону:
Белзька міська рада

ШУКАЙ ЕФЕКТИВНО!
ЄДИНИЙ ІНТЕРФЕЙС >

Стартова ціна
19 250,03 грн без ПДВ

Мінімальний крок
192,5 грн без ПДВ

Гарантійний внесок
5 775,01 грн

Регістраційний внесок
670 грн

Рисунок 2.12 Земельний лот земельного аукціону з електронного майданчика «Тенд-Груп».

Досліджуваний нами електронний земельний лот містить інформацію про локацію ділянки – Белзька міська рада Львівська область. Цільове призначення – землі сільськогосподарського призначення. Площу земельної ділянки, яка в нашому випадку складає 12,33 га. Містить кадастровий номер – 4624882000:05:000:0526 ділянки, яка виступає земельним лотом.

Можемо бачити стартову ціну - 19 250,03 грн без ПДВ. Мінімальний крок, який буде на земельному аукціоні – 192, 5 грн без ПДВ. Є тут прописаний гарантійний внесок, який саме для цього лоту складає - 5 775,01 грн. Вказана сума реєстраційного внеску - 670 грн. Наявність обтяжень не зареєстровані щодо даного лоту. Відповідно бачимо інформацію про наявність співвласників – відсутні; наявність інженерних мереж – відсутні.

ID лота 6526a54ac911e23bcdd65f46 та номер лоту – на електронному майданчику «Тенд-Груп» LRE001-UA-20231011-67948.

За нашими спостереженнями сформований земельний лот був Белзькою міською радою, яка й виступає Організатором продажу на конкурентних засадах земельної ділянки.

Прийняття на участь заяв в електронному земельному аукціоні щодо даного лоту фіксується до 20⁰⁰ год 13 листопада 2023 року.

Таким чином, ми проаналізували деякі з факторів, які можуть нівелювати зацікавленість та попит потенційних покупців щодо земельної ділянки виставленої як земельний лот на електронний аукціон торгової системи Prozzoro. Продажі. Відзначимо, до них належить місцезнаходження ділянки, площа, призначення та якість землі, місцеві умови ринку, правові та регуляторні обмеження та ін. фактори.

Хочемо відмітити, що саме підбір земельного лоту, та його комплексна попередня підготовка є визначальними на результат проведеного електронного земельного аукціону.

3. ПЕРСПЕКТИВА РОЗВИТКУ ЕЛЕКТРОННИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ

3.1 Підготовка технічної документації перед початком земельних торгів

Процедура організації та подальшого продажу земель на конкурентних засадах, які перебувають у державній чи комунальній власності, права оренди у нашій країні врегульовано положеннями Земельного кодексу України та іншими нормативними документами, які приймались впродовж років запровадження даної процедури, а також нормативних документів адаптованих до умов воєнного стану.

В Земельному кодексі визначено загальні засади продажу земельних ділянок на конкурентних засадах через проведення аукціонів [10].

У вересні 2001 року Кабінет Міністрів ухвалив Постанова №1013 «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)» [21], яким анонсовано старт нового формату продажу земель з аукціону, а саме – електронний формат.

В попередніх розділах нами досліджено особливості функціонування торгової системи в процесі проведення електронних аукціонів. За нашими спостереженнями кожна складова, яка бере участь в процесі реалізації земельних ділянок на конкурентних засадах через електронні аукціони є без сумніву важливою та працює як злагоджений механізм. Недосконалість якось одної складової неодмінно приведе до руйнування всієї системи. Проте, не менш важливим етапом є попередня підготовка пакету документів, які подаються організатором для подальшого проведення земельного електронного аукціону, які ось уже як багато років стали джерелом наповнення місцевих бюджетів наших громад.

Ще до початку оприлюднення оголошення про проведення земельного електронного аукціону має бути сформованою документація окремо по

кожному лоту (земельній ділянці). Таку документацію слід формувати, а в подальшому розміщати по кожному лоту окремо, у вигляді окремого електронного документу, форму якого затверджено Постановою №1013. В додатку 1 згаданої постанови можна побачити перелік необхідної документації щодо земельного лоту.

Після виготовлення та затвердження у встановленому порядку така документація по кожному окрему лоту при умові позитивного результату проведених торгів у вигляді електронного аукціону буде переданою організатором переможцю таких торгів.

На рисунку 3.1 представлено перелік необхідної документації, яку слід представити організатором земельних торгів [8,10].

ст. 136 Земельного кодексу

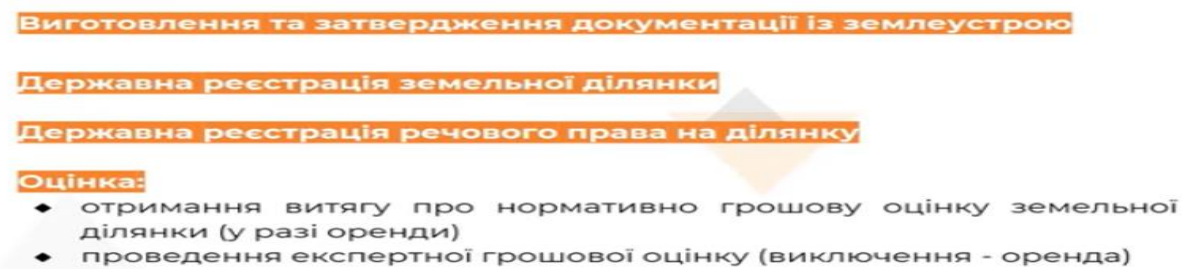


Рисунок 3.1 Перелік необхідної документації від організатора земельних торгів

В нашому дослідженні ми запропонували підготовку такої документації як приклад для однієї із ділянок, майбутнього земельного лоту виставленого на електронному земельному аукціоні. І хоча в дослідженні представлено лише фрагментарно складові технічної документації із землеустрою по ділянці за адресою промислова зона – Рясне-2 Львівська область, м. Львів, ділянка 1-2, яку планується в подальшому реалізувати на конкурентних засадах через електронний аукціон, проте вони також впливатимуть на ціну земельної ділянки.

Ото ж об'єктом дослідження стала земельна ділянка, яка перебуває в комунальній власності Львівської міської ради. Ділянка потенційно може

бути представленою для продажу на конкурентних засадах через електронний земельний аукціон.

Для виготовлення технічної документації слугувала ухвала ЛМР №1692 від 20.03.2008р.

Обрана ділянка, як ми уже згадували, перебуває в промисловій зоні Львова Рясне-2. Цільове призначення нашої досліджуваної ділянки – земельні ділянки запасу. Згідно класифікатора цільового використання земель – земельна ділянка належить до 11.02. Це код передбачений для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості. Ділянка за категорією земель належить до земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Площу ділянки землекористування ми провели аналітичним способом по координатах поворотних точок за допомогою програмного забезпечення DigitalS.

На момент дослідження земельна ділянка не надана ні у власність ні у користування.

Користуючись електронним сервісом державного земельного кадастру Кадастр UA нами зроблено вкопювання з кадастрової карти (рис. 3.2) [11].



Рисунок 3.2 Вкопювання з кадастрової карти

Відомість обчислення площ земельної ділянки за місцем знаходження м. Львів, промислова зона Рясне-3 додаємо в таблиці 3.1

Таблиця 3.1 Відомість обчислення площ

№	X	Y	Відстань (м)	Дирекційні кути	Внутрішні кути
1	5 516 934,041	1 330 557,686	1,891	099°29'50"	085°42'57"
2	5 516 933,729	1 330 559,551	1,035	099°30'28"	179°59'22"
3	5 516 933,558	1330 560,572	35,253	099°30'27"	180°00'01"
4	5 516 927,735	1 330 595,341	29,952	098°20'48"	181°09'38"
5	5 516 923,387	1330 624,976	18,066	099°46'27"	178°34'22"
6	5 516 920,320	1 330 642,780	18,724	099°46'20"	180°00'07"
7	5 516 917,142	1330 661,232	10,991	099°46'31"	179°59'49"
8	5 516 915,276	1 330 672,063	36,238	097°02'22"	182°44'09"
9	5 516 910,835	1 330 708,028	6,777	195°43'42"	081°18'40"
10	5 516 904,312	1 330 706,191	3,587	195°43'18"	180°00'24"
11	5 516 900,859	1330 705,219	5,429	197°11'48"	178°31'30"
12	5 516 895,673	1 330 703,614	14,431	276°11'38"	101°00'10"
13	5 516 897,230	1 330 689,267	0,432	193°23'33"	262°48'05"
14	5 516 896,810	1 330 689,167	10,110	193°26'28"	179°57'05"
15	5 516 886,977	1 330 686,817	25,642	193°26'32"	179°59'56"
16	5 516 862,037	1 330 680,856	6,792	193°26'05"	180°00'27"
17	5 516 855,431	1 330 679,278	0,136	193°37'37"	179°48'28"
18	5 516 855,299	1330 679,246	0,553	193°16'55"	180°20'42"
19	5 516 854,761	1330 679,119	3,363	193°17'18"	179°59'37"
20	5 516 851,488	1330 678,346	6,754	193°16'30"	180°00'48"
21	5 516 844,914	1330 676,795	25,687	193°16'44"	179°59'46"
22	5 516 819,914	1 330 670,895	1,213	193°18'10"	179°58'34"
23	5 516 818,734	1 330 670,616	0,460	193°18'42"	179°59'27"
24	5 516 818,286	1330 670,510	25,240	275°21'21"	097°57'21"
25	5 516 820,642	1330 645,380	66,601	275°21'25"	179°59'56"
26	5 516 826,860	1330 579,070	31,033	275°21'24"	180°00'02"
27	5 516 829,757	1 330 548,173	25,240	005°12'44"	090°08'39"
28	5 516 854,893	1 330 550,466	6,776	005°12'57"	179°59'47"
29	5 516 861,641	1 330 551,082	4,001	005°12'22"	180°00'35"
30	5 516 865,625	1 330 551,445	0,798	005°14'47"	179°57'35"
31	5 516 866,420	1 330 551,518	1,199	005°12'58"	180°01'49"
32	5 516 867,614	1 330 551,627	5,201	005°12'23"	180°00'35"
33	5 516 872,794	1330 552,099	55,729	005°12'45"	179°59'38"
34	5 516 928,293	1 330 557,162	4,649	005°12'28"	180°00'17"
35	5 516 932, 923	1 330 557,584	1,123	005°12'46"	179°59'42"
			491,106		5940°00'00"

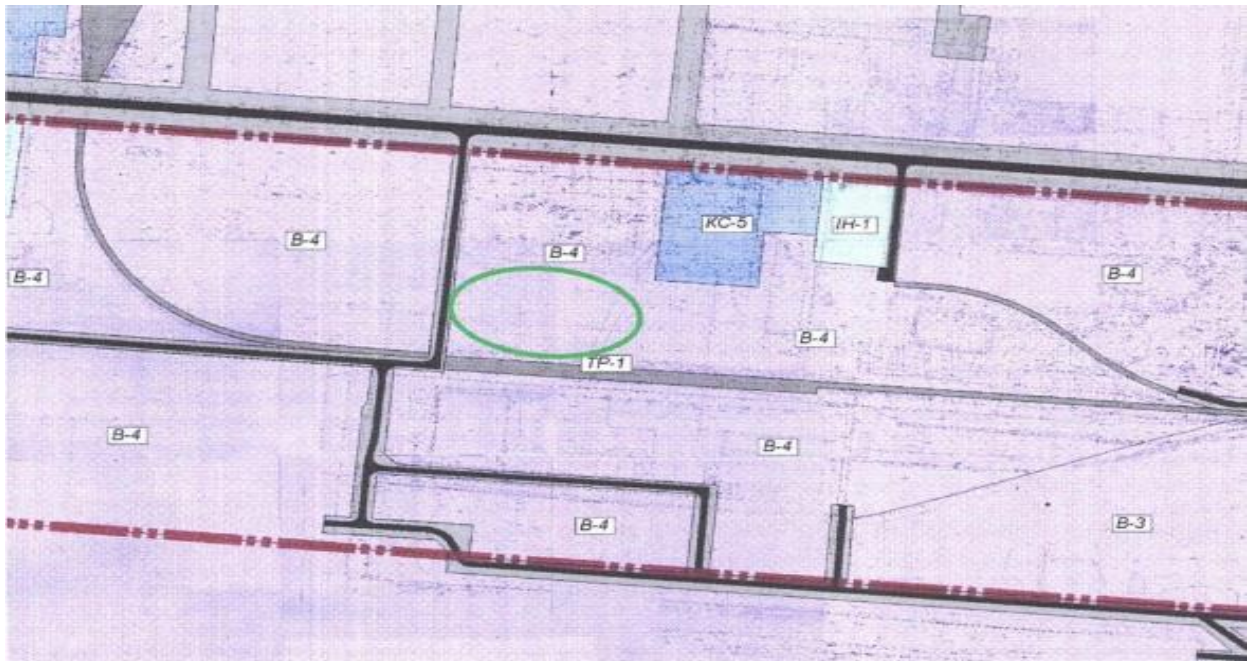
Згідно КВЗУ склад угідь – землі під будівлями та спорудами промислових підприємств. Площа досліджуваної ділянки 1,325 гектари.

В межах досліджуваного об'єкту немає об'єктів нерухомого майна речові права якого не зареєстровані в Держреєстрі прав.

При виконанні робіт із землеустрою ми використовували план зонування Шевченківського району міста.

Для даного об'єкту дослідження спостерігаються обмеження (01.04) на площі 0,0111, (01.05) на площі 0,5527 та обмеження (01.08) на площі 0,324 га.

Відповідно до внесених змін в детальний план кварталу промислової території в районі проїзду Автобудівельників (Рясне -2), затвердженого рішенням виконавчого комітету ЛМР від 26.01.2018 № 85 функціональна зона досліджуваної території включатиме (рис. 3.3, табл. 3.2):



Умовні позначення:


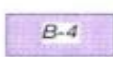
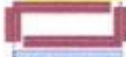
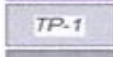
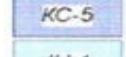
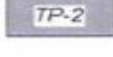
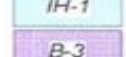

	адміністративна межа міста Львова		B-4	зона підприємств IV класу шкідливості (нормативна СЗЗ до 100 м)
	межа ділянки проектування		TP-1	зона транспортної інфраструктури (об'єкти зовнішнього транспорту)
	KC-5		TP-2	зона транспортної інфраструктури (вулична мережа)
	IH-1			зона об'єктів електромережі
	B-3			зона підприємств III класу шкідливості (нормативна СЗЗ до 300 м)

Рисунок 3.3 Схема зонування промислової зони Рясне – 2

При розробці технічної документації важливо враховувати рішення містобудівної документації.

В таблиці 3.2 більш детально обґрунтуємо переважні та допустимі види використання земельної ділянки, яка передбачається для розміщення та експлуатації основних, підсобних та допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02).

Таблиця 3.2 Характеристика функціонального використання досліджуваної території

Функціональна зона	Вид використання
<p>В-4 - зона підприємств IV класу шкідливості (нормативна СЗЗ - 100 м).</p>	<p align="center">Виробнича зона</p> <p align="center"><i>Переважний вид забудови та іншого використання земельної ділянки:</i></p> <p>- виробничі і промислові підприємства ІУ-го класу шкідливості: хімічні, металообробні, текстильні підприємства і виробництва, виробництва будівельної промисловості, виробництва по обробці деревини, виробництва по обробці тваринних продуктів, харчових продуктів, смакових речовин, підприємств легкої промисловості.</p>
	<p align="center">Супутній вид забудови та іншого використання земельних ділянок:</p> <p>- адміністративні організації, офіси, контори;</p> <p>- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;</p> <p>- виробничо-лабораторні корпуси, науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;</p> <p>- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), пов'язані з безпосереднім обслуговуванням виробничих і промислових підприємств; - зелені насадження спеціального призначення (озеленення СЗЗ);</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - відкриті стоянки короткотермінового зберігання автомобілів, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів; - об'єкти пожежної охорони; - спортивні майданчики та майданчики для відпочинку персоналу підприємств.
	<p style="text-align: center;">Допустимий вид забудови та іншого використання земельних ділянок:</p> <ul style="list-style-type: none"> - об'єкти складського призначення різного профілю; - розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон; - аптеки; - поліклініки, пункти надання першої медичної допомоги для обслуговування підприємств; - спеціалізовані магазини гуртової, дрібно-гуртової, роздрібно торгівлі по продажу товарів власного виробництва підприємств; - зали, клуби, центри багатоцільового і спеціального призначення; - майданчики, споруди для контрольованого організованого тимчасового зберігання відходів при умові забезпечення їх вивозу і утилізації; - підприємстві по обслуговуванню; легкових автомобілів' СТО автомобілів, авторемонтні підприємства, автозаправні станції; - об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатоповерхові підземні і наземні гаражі, автостоянки на окремих земельних ділянках; - антени стільникового, радіорелейного та супутникового зв'язку

Вивчаючи детальний план території, де знаходиться проектна ділянка, зокрема зміни, які до нього вносились при розробці технічної документації із землеустрою слід передбачити, що досліджувана земельна ділянка ідентифікується як частково виробнича територія. Земельна ділянка на яку ми пропонуємо розробляти технічну документацію передбачена для відведення на перспективу (в тому числі через аукціон) для розміщення в перспективі нежитлової будівлі.

При розробці будь-якої технічної документації важливим є врахування існуючих обмежень та містобудівних регламентів.

Враховуючи рішення схеми зонування (рис. 3.3) за регламентами, зокрема:

- історико-архітектурний регламент – обмежень не передбачено;
- природньо-заповідний регламент – обмежень не передбачено;
- санітарно- гігієнічний – частково СЗЗ від промислових об'єктів (САН-1) та частково СЗЗ з умов електромагнітного випромінювання (САН-3);
- інженерно-геологічний - обмежень не передбачено;
- планувальний регламент – VI – периферійна зона $k = 0,37$.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки Львівській міській раді з метою продажу земельної ділянки на земельних торгах (аукціоні) дозволить сформувати земельну ділянку, присвоїти їй кадастровий номер, встановити цільове призначення такої ділянки та врахувати існуючі обмеження та містобудівні регламенти для подальшого використання нашої ділянки.

Крім того, запропоновані нами пропозиції по складанню технічної документації із землеустрою для продажу земельної ділянки на конкурентних засадах через електронний земельний аукціон слугуватимуть подальшим

орієнтиром у встановленні кінцевої ціни на земельну ділянку через торгову систему Prozorro. Продажі.

3.2 Проектні пропозиції щодо організації процедури продажу земельних ділянок на конкурентних засадах

Застосування нової процедури продажу земельних ділянок на конкурентних засадах через електронні земельні аукціони, виступає дієвим інструментом державної політики в нашій країні, особливо в умовах військового стану.

Загалом за весь період функціонування електронних земельних торгів підтвердило успішне проведення більш як 26,16 тис. аукціонів, що в свою чергу дозволило наповнити бюджети різних рівнів на 9,54 млрд. грн. від продажу земельних ділянок різної площі, на загальну площу 812,68, тис. га (рис. 3.4), за даними аналізу з <https://land-bi.prozorro.sale/#/analysis> [20].

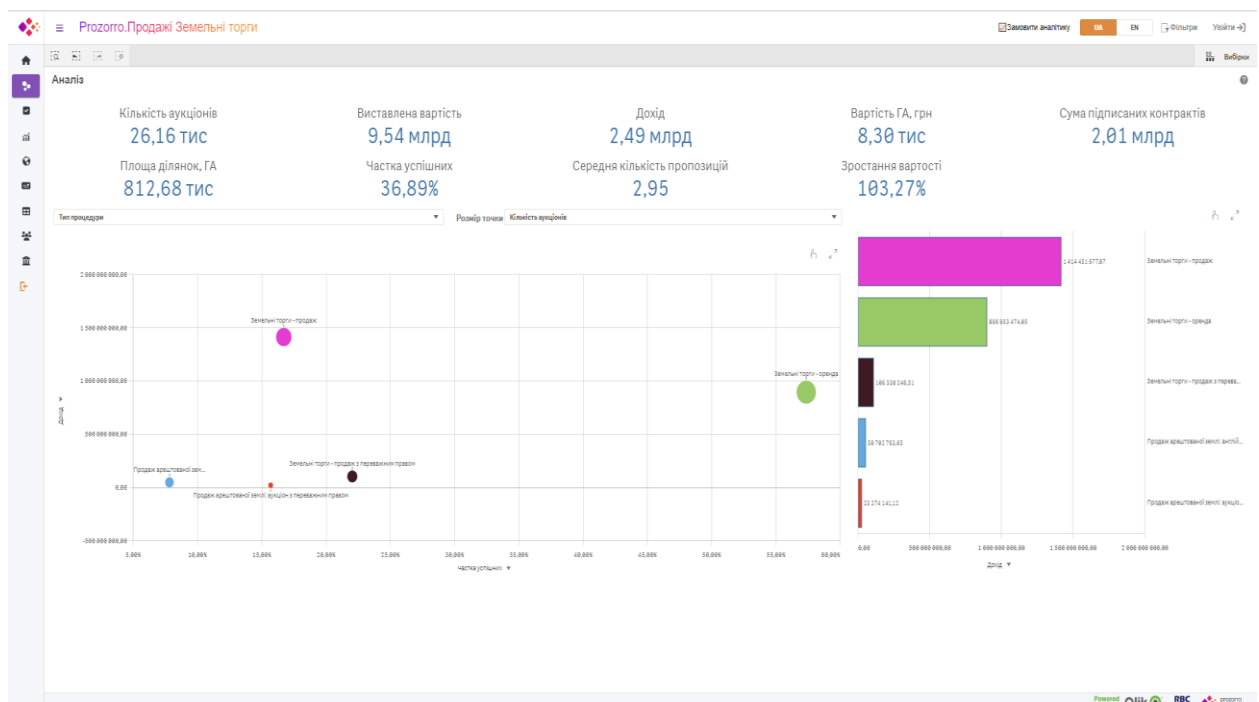


Рисунок 3.4 Аналіз проведених електронних земельних аукціонів

Загалом не дивлячись на війну в державі, оберти торгів попри все зростають. Враховуючи воєнні дії та тимчасову зупинку дії аукціонів, за 2022 рік проведено їх вдвічі менше – 5970, дохід яких склав 791462475 грн. за

даними аналітики ДП «Prozorro. Продажі». Втім, хоча цифри і вражають, представники бізнесу, прості громадяни та органи місцевого самоврядування все ще погано обізнані, як працюють ці електронні земельні аукціони та зрештою, яка користь може бути від цього кожній конкретній громаді.

Перехід слід відмітити, на електронні сервіси дозволив значною мірою осучаснити та водночас спростити великою мірою роботу, насамперед, працівникам органів місцевого самоврядування, навіть на цей нелегкий воєнний період в житті нашої країни.

Найбільшого значення за нашими спостереженнями, які ми промоніторили в аналітичній системі ДП «Prozorro. Продажі» належить електронним аукціонам з продажу прав власності та оренди земельних ділянок. Адже це і прозорість, чесність та зведення до мінімуму різного роду корупційних проявів, які в свою чергу сприятимуть наповненню бюджетів територіальних громад.

Проведене нами дослідження дозволило окреслити перспективні напрямки діяльності та деякі практичні рекомендації, які дозволять вплинути на підвищення ефективності проведення електронних земельних аукціонів на перспективу в громадах нашої країни. Ось кілька кроків, які можуть допомогти в цьому питанні:

1. Розвиток інфраструктури: Забезпечення надійної та безпечної електронної інфраструктури для проведення земельних торгів. Це включає в себе створення спеціальної онлайн-платформи, яка б дозволяла проводити торги, забезпечуючи захист інформації та ефективну обробку транзакцій.

2. Забезпечення прозорості: Зробити процес торгівлі максимально прозорим. Інформація про доступні земельні ділянки, їх характеристики, умови та результати торгівлі повинна бути доступною громадськості.

3. Захист прав власності: Важливо забезпечити захист прав власності на землю, щоб власники могли впевнено користуватися своєю землею без страху втрати.

4. Цифрова ідентифікація: Використання сучасних технологій блокчейну в тому числі, для впровадження цифрової ідентифікації для всіх учасників торгів. Це допоможе уникнути шахрайства та забезпечити безпеку угод.

5. Автоматизація процесів: Впровадження автоматизованих систем для проведення торгів та обробки транзакцій. Це зменшить адміністративні витрати та зробить процес більш ефективним. Діджиталізація електронних земельних аукціонів має на меті використання нових сучасних технологій, оскільки звичні аукціони, як виявилось, практично не використовували жодних із таких засобів.

6. Залучення експертів: Включення фахівців з різних галузей, таких як право, оцінка нерухомості та геодезія, для забезпечення правильного оцінювання та проведення торгів.

7. Ефективний моніторинг та контроль: Забезпечення системи моніторингу та контролю за процесами земельних торгів для виявлення будь-яких ризиків чи недоліків.

8. Розвиток законодавства: Усунення прогалин та вдосконалення законодавства, що регулює земельні торги, для врахування сучасних технологічних реалій в тому числі воєнного стану в державі та захисту прав усіх учасників.

9. Освіта та інформування: Проведення навчання та інформування учасників щодо процесу земельних торгів, їх прав та обов'язків.

10. Залучення громадськості: Важливо включити громадськість у процес розвитку електронних земельних торгів, щоб забезпечити більшу громадську довіру та підтримку.

Покращення електронних земельних торгів вимагає комплексного підходу та співпраці різних стейкхолдерів, у тому числі урядових органів, бізнесу та громадськості.

4. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

4.1. Стан ґрунтів та використання земельних ресурсів

У результаті сільськогосподарського виробництва ґрунт стає продуктом людської праці.

Нераціональне ж використання ґрунтів призводить до їх деградації, тобто руйнується те, що створила природа віками, а також роль і значення витраченої праці і засобів виробництва. Тому питання охорони ґрунтів, заходи по захисту від ерозії, забруднення, заболочення і інші сьогодні є найактуальнішими.

Без вирішення проблеми охорони ґрунтів не можна підвищувати родючість, а без неї не можливе різке збільшення виробництва сільськогосподарської продукції.

Рівнинний рельєф, значна кількість опадів та неглибоке залягання ґрунтових вод сприяють значній заболоченості території. Проведення осушення за останні роки значно понизило рівень ґрунтових вод. При піднятті плаstopодібні рівнини різної величини за площею, ускладнені улоговинами, горбами, переходить у прибалкові схили різної крутизни. Найбільше розчленованими є південна, південно-західна частина території сільської ради. З вище сказаного видно, що тут мають місце ерозійні процеси. Це підтверджується наявністю на території різних за ступенем змитості ґрунтів. Основними ґрунтами на території сільської ради є – дерново-карбонатні ґрунти на давньому алювії.

Зміни, що пройшли на території сільської ради за час земельної реформи крім позитивних – отримання селянами земельних часток (паїв) у власність, мали і негативні моменти. Це в першу чергу, реструктуризація самих землекористувачів, які знаходяться на території сільської ради, а так, як не зберігається стабільність землекористування – повністю порушуються сівозміни.

Прояви ерозійних процесів на території сільської ради пов'язані з негативним антропогенним фактором, який викликаний неправильним обробітком земель, особливо схилів крутизною більше 3°, де небезпека прояву ерозії найбільш можлива.

В такому разі для підвищення продуктивності земель передбачено ряд протиерозійних заходів. Серед них найбільш допустимими і порівняно ефективними методами боротьби з ерозією на силових землях є посів багаторічних трав, раціональна система сівозмін, поверхневе і корінне поліпшення кормових угідь, методи ґрунтозахисного обробітку ґрунтів, внесення відповідних доз органічних, мінеральних, бактеріальних добрив, вапнування кислих ґрунтів.

Підвищення родючості ґрунтів значною мірою зумовлюється внесенням добрив, пестицидів, застосування отрутохімікатів, в результаті чого збільшується загроза забруднення ґрунтів.

Так до заходів, які охороняють землі від забруднення небезпечними речовинами відносять:

- 1) господарська та інша діяльність, яка зумовлює забруднення земель і ґрунтів понад встановлені гранично допустимі концентрації небезпечних речовин;
- 2) нормативи гранично допустимих концентрацій небезпечних речовин у ґрунтах;
- 3) забруднені небезпечними речовинами земельні ділянки використовуються з дотриманням встановлених обмежень, вимоги щодо запобігання їх небезпечному впливу на здоров'я людини та довкілля;
- 4) рівень забруднення ґрунтів враховується при наданні земельних ділянок у користування, вилучено з господарського обігу та зміни характеру і режиму використання;

4.2. Водні ресурси та стан їх використання

У водному балансі важливе значення надається малим річкам. На території сільської ради протікають річки і розміщений став. Детальний аналіз водних ресурсів території, їх стану встановив, що русла річки неглибокі, часто заболочені, місцями перегороджені греблями. Вище по течії річки знаходиться ставок, та озеро. Вода в ставках та річках переважно прісна, тому придатна для пиття і використовується для худоби. Населення бере воду з артезіанських колодязів.

Згідно водного кодексу та “Положення про водоохоронні зони і прибережні смуги малих річок і водоймищ” в комплексі природоохоронних заходів передбачено водоохоронні зони і прибережні смуги. На незначні площі прибережні смуги збереглися, але не дотримуються заходи, що передбачені Положенням. Як водоохоронні зони і прибережні смуги встановлені з метою здійснення в їх межах заходів, які забезпечать підтримку сприятливого водного режиму малих річок і водоймищ, покращення санітарного стану, захисту водних джерел від замулення продуктами ерозії, забезпечення від забруднення пестицидами і біогенним речовинами (гноївками господарств), стоками з майстерень, складів пального промислових підприємств.

Ширина прибережної смуги для струмка становить 25 м, для ставків передбачається прибережна смуга з залуженням 25 м. Для річок - по 25 м. В межах прибережних смуг забороняється:

- систематичне розорювання земель;
- будівництво баз відпочинку, стоянок автомашин;
- виконання русло регулюючих робіт без затвердження проекту;
- розміщення звалищ сміття, відходів виробництва, тощо;

У випадку, коли крутизна схилу більше 3° мінімальна ширина 25 м прибережної смуги подвоюється. Отже прибережні смуги є

природоохоронною територією. Об'єкти, що знаходяться в цих смугах можуть експлуатуватися, якщо при цьому не порушується режим.

4.3. Охорона атмосферного повітря

Основними джерелами забруднення атмосферного повітря на території сільської ради є: викидні гази двигунів тракторів, автомобілів, комбайнів та інших машин, які використовуються на виробництві; викиди підприємств – випаровування у повітря шкідливих газів з тваринницьких ферм, зокрема, при несвоєчасній очистці приміщень та неправильному зберіганні гною, випаровування нафтопродуктів при неправильному їх зберіганні та використанні, втратах у майстернях, сховищах пального і мастил, накопичення у тваринницьких приміщеннях шкідливих мікроорганізмів, вуглекислого газу при відсутності належної вентиляції.

При розробці системи заходів з охорони атмосферного повітря особливу увагу потрібно звернути увагу на стан машинно-тракторного парку.

4.4. Стан охорони і примноження флори і фауни

Серед заходів щодо охорони флори і фауни є запровадження біологічних методів захисту рослин з метою зменшення внесення хімічних засобів, які сприяють загибелі корисних тварин і рослин.

На території сільської ради запроваджені прогресивні біологічні та інтегровані методи боротьби з бур'янами, шкідниками і хворобами рослин. Значні втрати птахів і звірів спостерігаються в час збирання хліба, сінокосіння, тощо. Тому необхідно звернути увагу на організацію загонів для комбайнів та сінокосарок, щоб запобігти попаданню звірів під ріжучі агрегати машин.

Такі вище викладені природоохоронні заходи сприяють покращенню екологічної ситуації, оздоровлення оточуючих ландшафтів, естетичному вигляду довкілля.

5. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ

В умовах науково-технічного процесу, широкого впровадження нових технічних засобів механізації та автоматизації виробничих процесів особливого значення набуває охорона праці,

Згідно Закону України "Про охорону праці" охорона праці - це система правових, соціально-економічних, організаційно-технічних, санітарно-гігієнічних і лікувально-профілактичних заходів та засобів, спрямованих на збереження здоров'я і працездатності людини в процесі праці.

Конституційне право громадян нашої держави на охорону їх життя і здоров'я у процесі трудової діяльності відображено у Законі України "Про охорону праці" прийнятому Верховною Радою України 14 жовтня 1992р.

Трудове законодавство регламентується законодавчими актами, основними з яких є Конституція України, Кодекс законів про працю та Закон України "Про охорону праці".

Для сучасних топографо-геодезичних робіт характерним є також вплив на організм людини різних технічних, біологічних та інших факторів. Статистичні дані показують, що кожних півроку в аграрному секторі економіки держави було смертельно травмовано понад 100 працівників, що засвідчує незадовільний рівень організації робіт по контролю за станом охорони праці в агроформуваннях різних форм власності та видів діяльності.

Аналіз стану охорони праці

У підприємствах роботу з питань вирішення проблем охорони праці покладено на службу охорони праці, яку очолює інженер з охорони праці.

Управління і функціонування служби з охорони праці у господарстві є задовільним. За своїми функціями та завданнями ця служба прирівнюється до основних виробничих служб і підпорядкована безпосередньо керівникові господарства. З метою виявлення причин виробничого травматизму та професійних захворювань спеціалісти служби разом із керівниками структурних

підрозділів та головними спеціалістами проводять постійний аналіз травм, захворювань, отруєнь.

Усі працівники при прийнятті на роботу і в процесі роботи проходять на підприємстві інструктаж (навчання) з питань охорони праці, надання першої медичної допомоги потерпілим від нещасних випадків, про правила поведінки при виникненні аварій згідно з Типовим положенням, затвердженим Державним комітетом України по нагляду за охороною праці.

Роль служби охорони праці у виробничій діяльності колективу є важливою, проте її зв'язок із адміністрацією та профспілками не завжди є добрим. Мають місце обладнані куточки з охорони праці та санітарно-побутові приміщення. Добре організована регулярність медоглядів працюючих, навчання та ведення первинної документації з охорони праці відповідальних працівників.

Кошти фонду по охороні праці використовуються тільки на виконання заходів, що забезпечують доведення умов з безпеки праці до нормативних вимог та підвищення існуючого рівня охорони праці на виробництві.

Всі землевпорядні роботи, які проводяться на території сільської ради виконуються відповідно до вимог по організації безпечного ведення польових вишукувально-знімальних робіт:

- перед початком робіт інформуються місцеві органи влади; польові підрозділи забезпечуються транспортними засобами, спорядженням;
- розробляються плани здійснення заходів по охороні праці, пожежної безпеки на період проведення польових робіт;
- розробляються оптимальні маршрути проведення польових, знімальних робіт.

Основним недоліком, що виявляється при топографо-геодезичних роботах з погляду охорони праці є те, що працівники змушені інколи працювати в умовах підвищеної запиленості, загазованості, температури та

зниженої вологості повітря, тому приймається ряд можливих заходів щодо покращення умов праці в таких ситуаціях.

До організаційних заходів відносяться правильне технологічне розміщення машин, недопущення захаращення приміщень, проходів, тощо; організація пожежних служб, навчання працівників правилам пожежної безпеки.

Експлуатаційні заходи передбачають такі режими експлуатації машин і обладнання в результаті яких повністю виключається можливість виникнення іскор і полум'я при роботі машин, контакт нагрітих деталей обладнання з горючими матеріалами. До заходів режимного характеру відносять заборону куріння, застосування відкритого полум'я при ремонтних роботах.

Тимчасові польові стани повинні розмішуватись не ближче 100 м від хлібних масивів, токів і скирт. Ремонт і їх стоянки збиральних агрегатів при необхідності і допускається не ближче 30 метрів від хлібних злаків.

При проектуванні полів сівозмін враховується, що робота тракторів і комбайнів загального призначення допустима на ділянках з крутизною до 7-9°. На полях у формі неправильних чотирикутників з неправильними або криволінійними, довгими сторонами робота надзвичайно складна, стомлююча для тракториста, збільшується спрацювання машин, підвищується можливість їх поломки та ймовірність аварій.

При побудові і розбиранні металевих геодезичних знаків повинна складатися своя підйомна система, яка повинна відповідати висоті сигналу та його масі і навантаженні, яке виникає при піднятті. Не дозволяється виконувати будівельно-монтажні роботи по збиранню металевих знаків на землі, і піднімання їх при вітрі швидкістю понад 5 м/с і більше, під час зливи, сильного дощу і снігопаду. При обстеженні старих дерев'яних геодезичних знаків потрібно розпочинати огляд основних стовпів біля основи знаку, потім розкопку в глибину землі на 40-50 см і далі візуально по всій поверхні стовпів, якщо такий дерев'яний стовп на 1/7 струхлявів чи зігнув, то він підлягає знесенню, а пізніше заміні. Ремонт і встановлення геодезичних знаків дозволяється

виконувати тільки в присутності представника будівельної організації (інженерно-технічного працівника), який має досвід будівництва високих геодезичних знаків.

Виконання робіт по закладці полігонометричних геодезичних центрів і реперів у ґрунт дозволяється тільки при ретельній рекогносцировці і затверджених схемах, погоджених із місцевими організаціями, експлуатуючими різні підземні комунікації.

Виконання різних топографо-геодезичних робіт на вулицях міст і населених пунктів, а також по автомобільних шляхах повинні бути погоджені із відділом регулювання вуличного руху (службами ДАІ МВСУ в областях), а на дорогах територій спеціального призначення – після одержання від відповідних служб дозволу і вказівок по безпечному виконанню цих робіт.

Особливо гостро питання гігієни праці ставиться при проведенні польових робіт, оскільки тут необхідне дотримання правил загальної санітарії і гігієни (споживання води для пиття, дотримання особистої гігієни, утримання в чистоті тіла та одягу) в експедиційних умовах. Важливим при цьому є своєчасне надання першої допомоги при нещасних випадках. Проте в основному гігієна праці залежить в першу чергу від самого працівника та його кваліфікованості в тій чи іншій ситуації.

Головне призначення промислової вентиляції полягає в тому, щоб на постійних робочих місцях, у робочих зонах, а також у виробничих приміщеннях підтримувати необхідні метеорологічні умови і гігієнічну чистоту повітря.

Із проведеного аналізу стану охорони праці при проведенні топографо-геодезичних та землепорядних робіт можна зробити висновок про їх задовільний стан у приватно-орендних товариствах.

Щодо усунення недоліків чинної технології, то можна запропонувати лише те, щоб покращити режим роботи праці спеціалістів.

Дотримання цих вимог дозволить покращити умови охорони праці при виконанні проекту рекультивації земель

ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ

Магістерська робота виконана як самостійне дослідження на кафедрі земельного кадастру ЛНУП.

Актуальність дослідження пов'язана із реалізацією земельних ділянок на конкурентних засадах, адже має значні переваги для кожного громадянина законно та прозоро придбати земельну ділянку на земельному ринку, особливо коли в державі спостерігається нестабільна економічна ситуація пов'язана із військовою агресією.

Нами досліджено інфраструктуру ринку земель в державі. Проаналізовані базові функції, які покладено на інфраструктурні складові земельного ринку в сучасних умовах. Обґрунтовано вплив наслідків воєнного стану на інфраструктуру ринку земель.

Проаналізовано історичні засади функціонування продажу на конкурентних засадах Найбільшими лідерами найвідоміших і з багатою традицією аукціонних будинків вважаються англійські аукціонні будинки Sotheby's, Bonhams, Christie's та шведський аукціонний дім - Stockholms Auktionsverk..

Досліджено закордонний досвід продажу земельних ділянок на конкурентних засадах через земельні аукціони. Аналіз спрямували на досвід країн сусідів та інших розвинутих країн. Ми вважаємо, що без сумніву, досвід реалізації земельних ділянок на конкурентних засадах кожної дослідженої нами держави є достатньо пізнавальним та корисним, та може бути адаптований до практики регулювання земельних відносин нашої країни. Та звісно будь яку практику, навіть найкращу стосовно проведення земельних торгів з аукціонів можна було б застосовувати до умов нашої країни, проте сьогодні слід враховувати умови воєнного стану, який сьогодні переживає країна.

Досліджено загальні засади функціонування електронної платформи Prozorro. Продажі при проведенні земельних аукціонів. Зокрема проведений аналіз електронних майданчиків в торговій системі. Відмітимо, що на даний час їх функціонує 43 одиниці. В різні часи їх кількість була різною, у 2018 –

їх було 40. Бачимо, що нині найбільша їх кількість за фактичним місцем перебування належить столиці – м. Києву, а саме, це – 25 авторизованих електронних майданчиків всіх напрямків ЕТС. В місті Львів на сьогодні функціонує – три, це ПП "Фірма «СОМГІЗ», ТОВ «Тенд Груп», та товариство з обмеженою відповідальністю «Торгово-сировинна біржа Галконтракт».

В роботі проведений аналіз основних етапів продажу земельних ділянок на конкурентних засадах через електронні аукціони. Обґрунтовано основні вимоги до підготовки земельного лоту. Як приклад досліджували один із електронних земельних лотів, виставлених на земельний аукціон через один із майданчиків, – «Тенд-Груп» (Белзька міська рада, Львівської області). Обґрунтовано фактори, які можуть нівелювати зацікавленість та попит потенційних покупців щодо земельної ділянки виставленої як земельний лот на електронний аукціон торгової системи Prozorro. Продажі. Підбір земельного лоту, та його комплексна попередня підготовка є визначальними на результат проведеного електронного земельного аукціону.

Обґрунтовано важливість підготовки технічної документації, щодо земельного лоту для подальшого проведення земельного електронного аукціону. В нашому дослідженні ми запропонували підготовку такої документації для однієї із ділянок, майбутнього земельного лоту виставленого на електронному земельному аукціоні. І хоча в дослідженні представлено лише фрагментарно складові технічної документації із землеустрою по ділянці за адресою промислова зона – Рясне-2 Львівська область, м. Львів, ділянка 1-2, яку планується в подальшому реалізувати на конкурентних засадах через електронний аукціон, проте вони також впливатимуть на ціну земельної ділянки. Ото ж об'єктом дослідження виступала земельна ділянка, яка перебуває в комунальній власності Львівської міської ради.

Окреслено перспективні напрямки діяльності та деякі практичні рекомендації, які дозволять вплинути на підвищення ефективності проведення електронних земельних аукціонів на перспективу в громадах нашої країни.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Агентство з реструктуризації та модернізації сільського господарства [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.gov.pl/web/arimr/srednie-ceny-gruntow-wg-gus>
2. Буша Д. Розбудова інфраструктури земельного ринку як базова передумова підвищення інвестиційної привабливості земель [Електронний ресурс]. – Режим доступу https://econ_2015_3_8.pdf
3. Волик Т.Г. Конкурентні засади земельних торгів в сучасних умовах [Електронний ресурс]. – Режим доступу <https://molodyivchenyi.ua/index.php/journal/article/view/5711/5588>
4. Газета Дзеркало тижня [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zn.ua/ukr/business/zemelni_auksioni
5. Геопортал відкритих просторових даних: Польща - Е-МАРА [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://polska.e-mapa.net/>
6. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» № 2698-IX: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text>
7. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони» від 18.05.2021 року № 1444-IX [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua>
8. Закон України Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони від 18.05.2021 року № 1444-IX [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1444-20#Text>
9. Закон України «Про землеустрій» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>

10. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/>
11. Електронний сервіс Кадастр UA [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://kadastr-ua.com/>
12. Легошина О.Л. Вплив земельної реформи на формування ринку землі в Україні: сучасний стан та проблеми розвитку [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.economy-confer.com.ua/full-article/3843/>
13. Методичні рекомендації Проведення аукціонів з продажу та передачі в користування земельних ділянок комунальної власності через електронну торгову систему в умовах воєнного стану [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://decentralization.gov.ua/uploads/library/file/849/zemlya_2023_new1.pdf
14. Офіційний сайт Державної Служби з питань геодезії, картографії та земельного кадастру [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://land.gov.ua/>
15. Офіційний сайт Державної служби статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.ukrstat.gov.ua/>
16. Офіційний сайт електронного майданчика ТОВ «Тенд Груп» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://tendgroup.com.ua/auctions-all/active-tendering>
17. Офіційний сайт електронного майданчика ТОВ «Ю.БІЗ» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ubiz.ua/>
18. Офіційний сайт Міністерства економіки України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.me.gov.ua/?lang=uk-UA>
19. Офіційний сайт Львівської міської ради: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://city-adm.lviv.ua/>
20. Офіційний сайт Prozzого продажі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://prozorro.sale/info/>
21. Постанова Кабінету Міністрів Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок

та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) від 22.09.2021 р. № 1013 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1013-2021-%D0%BF#Text>

22. Постанова КМУ «Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів і забезпечення зберігання та захисту даних під час їх проведення» від 21.06.2017 року № 688 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua>

23. Портал правосуддя Zvg-Portal.de [Електронний ресурс]. – Режим доступу <https://zvg-portal.de/>

24. Сайт Agrar [Електронний ресурс]. – Режим доступу <https://agrarauctionen.de/grundstueck-verkaufen/acker-verkaufen/acker-preise-in-brandenburg>

25. Сайт Agroiintelgenta [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://agroiintel.ro/247110/piata-terenuri-agricole-preturi-februarie-2023/>

26. Сайт LICITATIA [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.licitatia.ro/despre-noi.html>

27. Смолярчук М.В. Запровадження земельних аукціонів як запорука стабільності наповнення місцевих бюджетів // The world of science and innovation Abstracts of V International Scientific and Practical Conference London, United Kingdom 9-11 грудня 2020. – С. 792-79

28. Швець О.М., Ліщинський А.Г., Ярошик О.А. Правовий механізм купівлі-продажу земельної ділянки як складова частина ринку земель в Україні. [Електронний ресурс]. – Режим доступу [https:// 286456-Текст статті-660887-1-10-20230828.pdf](https://286456-Текст статті-660887-1-10-20230828.pdf)

29. bi.prozorro.sale [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://land-bi.prozorro.sale/#/completedAnalysis>

30. Etude Agrifrance [Електронний ресурс]. – Режим доступу https://wealthmanagement.bnpparibas/content/dam/bnpparibas/pdfs/agrifrance/2019/BNPP_AGRIFRANCE_2019_FR_V17.pdf