

ПРОВЕДЕННЯ АУКЦІОНІВ

з продажу земель
сільськогосподарського
призначення
державної власності:



ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

УДК 336.7:332.21+63

Максим КОРИТНИК,

головний спеціаліст Управління
фінансового забезпечення
Держземагентства України,
аспірант ННЦ
«Інститут аграрної економіки»

Викладено теоретико-методологічні основи економічного механізму формування та проведення земельних торгів у формі аукціонів щодо земель сільськогосподарського призначення, узагальнено процес застосування стартової ціни на аукціонах. Визначено основні напрями удосконалення підготовки лотів до земельних торгів в Україні. Розглянуто умови та порядки проведення земельних торгів у формі аукціонів. Запропоновано шляхи вирішення проблем, які виникають в організаторів торгів при підготовці до проведення земельних торгів у формі аукціонів щодо продажу прав оренди на землі сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: ринок земель, аукціон, земельна ділянка, лот, організатор торгів.

Постановка проблеми

Загальновідомо, що проведення аукціонів з продажу земельних ділянок та прав на них, у тому числі земель сільськогосподарського призначення, дає змогу значно зменшити корупційну складову та збільшити надходження до Державного та місцевих бюджетів за використання земель державної та комунальної власності. Тема земельних аукціонів останніми роками стала досить актуальною, проте вони досі не проводяться належним чином.

Мета статті — запропонувати шляхи вдосконалення механізму проведення аукціонів щодо продажу права оренди на землі сільськогосподарського призначення державної та комунальної форми власності.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Проблематика функціонування ринкових земельних відносин є предметом досліджень широкого кола вітчизняних науковців, зокрема, таких як М.С. Алябишев, Д.І. Бабміндра, А.С. Даниленко, Д.С. Добряк, М.І. Кобець, П.Т. Саблук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, О. М. Шпичак, М.С. Федорченко та інших. У нашій країні практичне застосування земельного аукціону як способу відкритої передачі земельних ділянок в користування залишається ще досить недосконалим та мало розвиненим.

Виклад основного матеріалу

В умовах конкурентних засад ведення аграрного бізнесу в Україні вкрай важливо максимально повно та ефективно використовувати потенціал землі як однієї з важливих переваг вітчизняного сільського господарства. Так, відповідно до даних Держземагентства України, станом на 1.01.2014 року загальна площа земель сільськогосподарського призначення становить 42,7 млн га, у тому числі:

- рілля — 32,5 млн га;
- перегоні — 0,3 млн га;
- багаторічні насадження — 0,9 млн га;
- сіножаті — 2,4 млн га;
- пасовища — 5,5 млн га;
- інші сільськогосподарські землі — 1,2 млн га.

Коли йдеться про конкурентні засади продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення або прав на них, то сьогодні це стосується лише державних або комунальних земель. Селяни — власники сільськогосподарських земель — в основному не беруть участі в аукціонах, а тому не отримують належного прибутку від власних земельних ділянок у вигляді підвищеної, за результатами аукціону, плати за користування ними. Держава, на мою думку, недостатньо контролює процес використання та перерозподілу таких земель. Тому діє Закон № 5494-VI, згідно з яким заборону на продаж земель товарного сільськогосподарського виробництва та земельних ділянок виділених в натурі власникам земельних час-

ток (паїв) для ведення ОСГ (мораторій) продовжено до набрання чинності закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року.

Земельний кодекс України на сьогодні визначає, хто є розпорядником земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, а також на яких умовах надаються зазначені землі в користування. У статтях 122 та 123 чітко визначено повноваження органів виконавчої влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або користування та на яких умовах це повинно здійснюватися.

Нині землі сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, передаються у власність та користування.

При цьому землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватися у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам. Вони можуть використовувати землі цієї категорії для ведення особистого селянського господарства, індивідуального або колективного садівництва, городництва, товарного виробництва, лише на умовах оренди.

Продаж земельних ділянок та прав на них на конкурентних засадах регламентовано главою 21 Земельного кодексу України (статтями 135-139), в яких розкривається механізм проведення торгів.

Єдиною формою проведення цих торгів визначено аукціон, за результатами якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з переможцем земельних торгів. Таким переможцем стає особа, яка запропонувала найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу ціну за право користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів, та підписала протокол, що ведеться в ході проведення земельного аукціону.

Організаторами земельних аукціонів у межах своїх повноважень виступають органи виконавчої влади — на землі державної власності або місцеві ради — на землі комунальної власності. Виконавцем торгів є суб'єкт господарювання, що має ліцензію на проведення земельних торгів та який уклав з організатором торгів договір на їх проведення.

Організатор земельних торгів забезпечує підготовку лотів до проведення торгів, яка включає:

- вибір виконавця землевпорядних та оціночних робіт, виконавця торгів;
- укладення договорів на виготовлення землевпорядної та оціночної документації;
- державну реєстрацію земельних ділянок, державну реєстрацію майнового права на земельну ділянку;
- укладення договору з виконавцем на проведення земельних торгів;
- визначення переліку земельних ділянок, які підлягають продажу на земельних торгах;
- визначення стартової ціни продажу або стартових розмірів плати за користування; визначення дати та місця проведення торгів.

Земельні торги проводяться не раніше 30 днів та не пізніше 90 днів з дати оприлюднення оголошення про їх проведення. Наказами Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.09.2012 р. № 579 та № 580

затверджено форми документів, необхідних для проведення торгів, а також порядок закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентній основі.

Дослідженнями встановлено, що незважаючи на наявність Закону, який законодавчо розблокував можливість проведення земельних аукціонів щодо продажу прав оренди на землі державної та комунальної власності, зазначені аукціони на практиці майже не проводяться. До цього призводять різні обставини, а саме:

- неготовність органів державної влади до впровадження даного механізму земельних аукціонів;
- відсутність відповідних коштів в органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування (особливо сільських та селищних рад) на проведення підготовки лотів для продажу на земельних торгах та оплату послуг виконавцю земельних торгів;
- невизначеність чіткого розміру (у відсотках) стартової ціни лоту на земельних торгах, оскільки в законодавстві визначено лише мінімальний розмір стартової ціни, яка не може бути нижчою за експертну оцінку земельної ділянки, що продається на торгах. Щодо продажу права оренди потрібно чітко визначити її еквівалент у відсотках;
- дія в Земельному кодексі України двох способів передачі в оренду земель сільськогосподарського призначення державної власності: шляхом проведення аукціонів та шляхом без аукціонної передачі за рішенням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів виконавчої влади.

Зазначені обставини виникають через необхідність дотримання положень чинного законодавства.

Для забезпечення об'єктивної оцінки стану з використанням земель державної власності слід проводити незалежну, комплексну їх оцінку з інвентаризацією земель державної власності.

До моменту проведення земельних торгів згідно з Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» має бути здійснена державна реєстрація права власності на земельну ділянку, яке буде визнано за державою. Як показує практика, процес реєстрації триває впродовж 10-15 днів після реєстрації земельної ділянки в державному земельному кадастрі, що позначається на проведенні аукціону та призводить до втрати потенційних орендарів і учасників аукціонів.

Важливою складовою формування та функціонування ринку земель в частині продажу земельних ділянок та прав на них (оренда) є надходження коштів до Державного бюджету України та бюджетів місцевого самоврядування. Тобто, має бути чітко визначено, що кошти від продажу, права оренди земельних ділянок державної власності справляються до державного бюджету, а кошти від продажу або оренди земельних ділянок комунальної власності справляються до бюджетів місцевого самоврядування.

Згідно зі статтею 136 Земельного кодексу стартовий розмір річної орендної плати за продаж права оренди на земельному аукціоні не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України.

Пунктом 56 статті 29 Бюджетного кодексу України визначено, що до доходів загального фонду Державного бюджету України належать кошти від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення або прав на них, що перебувають у державній власності після розмежування земель державної та комунальної власності.

Таблиця 1

ОБСЯГ ФІНАНСУВАННЯ ДЛЯ ПІДГОТОВКИ ЛОТІВ ДО АУКЦІОНУ, ДЕ ОРГАНІЗАТОРОМ ТОРГІВ Є ГОЛОВНІ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА ЗАКАРПАТСЬКОЇ, ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ, ОДЕСЬКОЇ, РІВНЕНСЬКОЇ, ТЕРНОПІЛЬСЬКОЇ, ХЕРСОНСЬКОЇ, ХМЕЛЬНИЦЬКОЇ ОБЛАСТЕЙ станом на 01.01.2014

№ п/п	Головне управління Держземагентства у відповідній області	Кількість підготовлених лотів, шт.	Площа земель, га	Середні витрати на підготовку 1 га на аукціоні, тис. грн	Фактично оплачені кошти, тис. грн	Кредиторська заборгованість територіальних органів Держземагентства в областях за виконані роботи, тис. грн
1	ГУ Держземагентства у Закарпатській області	3,0	61,0	1,2	32,5	41,5
2	ГУ Держземагентства у Івано-Франківській області	4,0	141,1	0,7	0,0	92,7
3	ГУ Держземагентства у Одеській області	7,0	669,1	0,5	0,0	319,1
4	ГУ Держземагентства у Рівненській області	4,0	109,4	1,9	0,0	214,0
5	ГУ Держземагентства у Тернопільській області	2,0	60,0	1,8	62,3	44,2
6	ГУ Держземагентства у Херсонській області	3,0	397,7	0,1	27,6	26,9
7	ГУ Держземагентства у Хмельницькій області	2,0	121,2	0,3	0,0	41,0
РАЗОМ		25	1559,5	6,5	122,4	779,4

У разі продажу права оренди на земельні ділянки з переможцем земельних торгів укладається договір оренди земельної ділянки.

Кошти від продажу права оренди земельних ділянок державної власності надходять до Державного бюджету України, кошти за користування земельною ділянкою комунальної форми власності — до бюджетів місцевого самоврядування.

Організатор торгів до оголошення про проведення земельного аукціону повинен замовити проект землеустрою щодо земельної ділянки, право оренди на яку передбачається продати на земельних торгах, зареєструвати земельну ділянку в Державному земельному кадастрі та зареєструвати право державної власності на ділянку. Все це потребує значних бюджетних коштів.

Вважаємо за необхідне розподілити обсяг фінансування для підготовки лотів ще до проведення земельних торгів у формі аукціону щодо продажу прав (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, де організатор торгів є територіальні органи Держземагентства України в областях. Фактичний стан фінансування робіт, де організатор торгів є Головні управління Держземагентства, представлено на прикладі Закарпатської, Івано-Франківської, Одеської, Рівненської, Тернопільської, Херсонської, Хмельницької областей в Таблиці 1.

Як видно з Таблиці 1, земельні торги у формі аукціонів на продаж прав оренди земель сільськогосподарського призначення державної форми власності Держземагентством України проводилося вперше за історію незалежності України.

Аналіз даних Таблиці 1 свідчить, що в 2013 році в системі Держземагентства України було підготовлено 25 лотів. Загальний обсяг витрат на підготовку вищезазначених лотів становить 901,8 тис. грн, фактична оплата цих витрат станом на 01.01.2014 року становить лише 13% (122,4 тис. грн) від загальної суми витрат. Несвоєчасність виплати коштів по вже проведених роботах значно ускладнює можливість проведення земельних торгів у регіоні. За інформацією Держземагентства України, більшість його головних управлінь взагалі не проводили земельні аукціони, або в деяких випадках аукціони готувалися і проводилися, однак були скасовані чи анульовані.

Привертають увагу досить різні витрати Головних управлінь в областях на підготовку 1 га сільськогоспо-

дарських земель для участі в аукціоні. Приміром, витрати Головного управління Держземагентства у Рівненській області порівняно з Головним управлінням Держземагентства у Херсонській області в 19 разів більші. Причинами такої розбіжності у витратах могли бути місце розташування земельних ділянок у віддалених районах, рельєф, складність виміру та їх проектування. Проте така розбіжність надзвичайно велика і потребує державного контролю за дотриманням вимог цільового використання бюджетних коштів на підготовку лотів до аукціону.

На особливу увагу заслуговує детальний аналіз фактичних даних проведення торгів із продажу прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення по сільських радах в окремих областях (Таблиця 2).

Дані Таблиці 2 свідчать:

- усі аукціони, зазначені в Таблиці 2, відбулися в останній місяць року (грудень 2013 року), що обумовлено затримкою виділення коштів, які надходять з державного бюджету не в повному обсязі;
- аукціони в Хмельницькій, Херсонській областях були визнані такими, що не відбулися відповідно до статті 138 Земельного кодексу України. Причиною такої ситуації зазвичай є необізнаність учасників аукціону, низький рівень підготовки аукціону та незатребуваність земельних ділянок у зв'язку з їх високою ринковою ціною;
- приріст розміру річної орендної плати за результатами аукціону в Закарпатській, Херсонській областях є не досить високим порівняно з її стартовим розміром, а в деяких випадках залишається майже на тому рівні, тоді як в Одеській та Івано-Франківській областях, де приріст річної орендної плати за результатами аукціону в середньому зріс на 30%. Ця ситуація обумовлена досить низькою явкою учасників та недостатньою організацією аукціонів.

Особливої уваги потребує аналіз ефективності проведення вищезазначених аукціонів. Так, аналізуючи показники Таблиць 1 і 2 та статистичні показники Держземагентства України, спостерігаємо, що протягом 2013 року за результатами аукціону в системі Держземагентства України було передано 1272,5 гектарів земель сільгосп-призначення (або 21 лот), при загальних витратах державного бюджету 901,8 тис. гривень на підготовку 21 лоту. Тепер виникають питання: «коли?», «з яким прибутком?», «за який період?» повернуться витрати державного бюджету на організацію вищезазначених заходів, навіть якби держава не заборгувала за виконані роботи 779,4 тис. гривень.

За результатами проведеного аналізу статистичних показників системи Держземагентства України, в наведених

ЗЕМЕЛЬНІ ТОРГИ

Таблиця 2

ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ З ПРОДАЖУ ПРАВ ОРЕНДИ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В ОДЕСЬКІЙ, СУМСЬКІЙ, ЗАКАРПАТСЬКІЙ, ТЕРНОПІЛЬСЬКІЙ, ІВАНО-ФРАНКІВСЬКІЙ ОБЛАСТЯХ

№ з/п	Місце розташування	Аукціон	Лот	Площа, га	Середній розмір стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою, грн за 1 га	Дата проведення аукціону	Середній розмір річної плати за користування по результатам аукціону, грн за 1 га	Строк оренди, роки	Приріст ціни 1 га землі за результатами аукціонів, %
I ОДЕСЬКА ОБЛАСТЬ									
1	Арцизький район, Острівненська сільська рада	582	534	70	574	05.12.2013	628	49	9
2	Арцизький район, Холмська сільська рада	582	550	80	595	05.12.2013	624	49	5
3	Ізмаїльський район, Матроська сільська рада	591	548	50	609	05.12.2013	840	49	38
4	Ізмаїльський район, Матроська сільська рада	591	551	110	587	05.12.2013	748	49	27
5	Ізмаїльський район, Матроська сільська рада	591	552	122	123	05.12.2013	287	49	133
6	Овідіопольський район, Мар'янівська сільська рада	592	553	87	650	05.12.2013	658	49	1
7	Тарутинський район, Серпневська селищна рада	593	554	150	402	05.12.2013	454	49	13
Всього		4	7	669	—	—	—	—	—
Продано			7	669	—	—	—	—	—
Торги не відбулись			0	0	—	—	—	—	—
II ЗАКАРПАТСЬКА ОБЛАСТЬ									
1	Іршавський район, Доробратівська сільська рада	619	648	13	704	23.12.2013	707	15	0,5
2	Іршавський район, Доробратівська сільська рада, контур № 680	619	650	18	704	23.12.2013	707	15	0,5
3	Іршавський район, Доробратівська сільська рада	619	651	30	352	23.12.2013	354	15	0,5
Всього		1	3	61	—	—	—	—	—
Продано			3	61	—	—	—	—	—
Торги не відбулись			0	0	—	—	—	—	—
III ТЕРНОПІЛЬСЬКА ОБЛАСТЬ									
1	Зборівський район, на території Гає-Розтоцької сільської ради	679	663	30	802	23.12.2013	1652	7	106
2	Зборівський район, на території Кабарівецької сільської ради	679	666	30	802	23.12.2013	814	7	2
Всього		1	2	60	—	—	—	—	—
Продано			2	60	—	—	—	—	—
Торги не відбулись			0	0	—	—	—	—	—
IV ІВАНО-ФРАНКІВСЬКА ОБЛАСТЬ									
1	Калуський район, Довговирилівська сільська рада	747	798	64	364	27.12.2013	455	7	25
2	Калуський район, Сівко-Войнилівська сільська рада, ур."Запуст"	747	800	13	246	27.12.2013	307	7	25
3	Калуський район, Сівко-Войнилівська сільська рада, ур."Запуст"	747	802	32	284	27.12.2013	356	7	25
4	Калуський район, Сівко-Войнилівська сільська рада, ур."Запуст"	747	803	32	370	27.12.2013	462	7	25
Всього		1	4	141	—	—	—	—	—
Продано			4	141	—	—	—	—	—
Торги не відбулись			0	0	—	—	—	—	—
V РІВНЕНСЬКА ОБЛАСТЬ									
1	Млинівський район, Добрятинська сільська рада	721	759	16,4	822	25.12.2013	846	20	3
2	Млинівський район, Мальованська сільська рада	721	761	32	778	25.12.2013	794	20	2
3	Млинівський район, Новоукраїнська сільська рада	721	767	11	754	25.12.2013	773	20	2
4	Радивилівський район, Рідківська сільська рада	736	777	50	1411	25.12.2013	1433	7	2
Всього		2	4	109,4	—	—	—	—	—
Продано			4	109,4	—	—	—	—	—
Торги не відбулись			0	0	—	—	—	—	—
VI ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛАСТЬ									
1	Кам'янець-Подільський район, Ходоровецька сільська рада	777	795	52,2	589	28.12.2013	—	торги не відбулись	—
2	Кам'янець-Подільський район, Ходоровецька сільська рада	777	796	68,9	639	28.12.2013	—	торги не відбулись	—
Всього		1	2	121,2	—	—	—	—	—
Продано			0	0,0	—	—	—	—	—
Торги не відбулись			2	121,2	—	—	—	—	—
VII ХЕРСОНСЬКА ОБЛАСТЬ									
1	Зеленівська селищна рада, за межами населених пунктів	662	633	71,6	463	18.12.2013	—	торги не відбулись	—
2	Цюрупинський район, Підстепненська сільська рада	664	637	232,1	232	18.12.2013	234	7	0,9
3	Голопристанський район, Краснознам'янська сільська рада	663	644	94	463	18.12.2013	—	торги не відбулись	—
Всього		3	3	397,7	—	—	—	—	—
Продано			1	232,1	—	—	—	—	—
Торги не відбулись			2	165,5	—	—	—	—	—

вище областях було встановлено, що за 1 рік оренди земель, переданих за результатами аукціонів, держава отримує прибуток (без урахування індексації) на загальну суму 718,1 тис. гривень, тобто 80 % від загальної суми витрат (901,8 тис. грн). Слід зазначити, що витрати державного бюджету будуть повністю відшкодовані протягом 2 років у повному обсязі. Але такий розрахунок прибутку держави зазначений лише по 21 з 25 підготовлених лотів, тобто 4 лоти (або 16 %) на сьогодні є підготовленими, але не проданими. Продаж 4 лотів у 2014 році на земельних торгах значно збільшить дохід держави та покриє її збитки.

Наведені показники ще раз підтверджують важливість та доцільність проведення аукціонів на продаж права оренди земель сільськогосподарського призначення державної власності.

Висновок

Аукціонний механізм щодо земель сільськогосподарського призначення в Україні лише починає діяти, а тому є досить багато не вирішених проблем.

Слід створити єдину просту і прозору процедуру аукціонного продажу всіх земель в країні, що дасть можливість уникнути значних корупційних дій в системі земельних відносин та забезпечить значний дохід до державного бюджету України від продажу прав оренди на земельні ділянки.

Як показують дослідження, в сучасних нормативних актах для пересічного громадянина ринковий механізм та передача в оренду своєї земельної ділянки на земельних торгах, а також отримання за неї справедливої конкурентної ціни є вкрай складним.

У країнах Заходу (Іспанія, Німеччина, Греція) громадянин може організувати аукціон в будь-який момент для

продажу практично будь-якого свого майна — від земель і заводів до останнього гвіздка. Нині в Україні досить малий відсоток громадян України, які передають в оренду свої земельні ділянки на вигідних умовах.

Вирішення багатьох проблем на земельних аукціонах можливе шляхом:

- своєчасного обсягу фінансування Держземагентства України для проведення інвентаризації земель, підготовки достатнього обсягу лотів для участі в аукціонах;
- фінансування підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної, комунальної, приватної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах має бути не тільки за рахунок організаторів та виконавців земельних торгів, але й за рахунок виконавців робіт з підготовки лотів або за рахунок потенційних учасників земельних торгів. Тобто, при проведенні тендера на підготовку лотів до земельних торгів організатор публікує об'яву у спеціальних виданнях про перелік робіт та їх мету. З метою проведення тендера на більш вигідних та конкурентних умовах можливе залучення до виконання робіт з підготовки лотів потенційних учасників аукціону;
- має бути створений сайт земельних торгів, на якому буде висвітлюватись інформація про всі земельні аукціони, а саме щодо земель сільськогосподарського призначення в Україні, де контролюючим органом цих процесів буде Державне агентство земельних ресурсів України;
- вся інформація щодо ціни, результатів, переможців, учасників земельних торгів також повинна розміщуватися на єдиному сайті та бути вільною для доступу кожного громадянина;
- забезпечити доступ та спрощену систему участі в земельних торгах пересічних громадян України для забезпечення справедливої ціни за передачу їхніх земельних ділянок в оренду;
- на прикладі публічної кадастрової карти, або безпосередньо на ній має бути висвітлена інформація щодо земель, які пропонуються до передачі в оренду.

Література

1. Земельні аукціони: етапи розвитку та удосконалення // Землевпорядний вісник: науково-виробничий журнал. — 2008. — № 2. — С. 9-10.
2. Гуцало Л. П. Земельні аукціони: аспекти німецько-української практики. Обмін досвідом // Землевпорядний вісник: науково-виробничий журнал. — 2008. — № 6. — С. 29-32.
3. Корінець, Р. Я. Ринок земель сільськогосподарського призначення: політико-правові аспекти [Текст] // Земельне право України. — 2006. — № 4. — С. 39-46.
4. Осташко Т. О. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: оцінки і передбачення / Т. О. Осташко // Економіка і прогнозування: науково-аналітичний журнал. — 2007. — № 2. — С. 113-126.
5. Осипчук С. О. Ринок земель сільськогосподарського призначення: загрози і ризики для української нації // Землеустрій і кадастр: науково-виробничий журнал. — 2011. — №1. — С. 68-74.
6. Третяк А. М. Теоретичні основи удосконалення оцінки земель в Україні [Текст] // Вісник аграрної науки. — 2003. — № 3. — С. 60-63.
7. Третяк А. М. Шляхи регулювання ринку землі [Текст] // Вісник аграрної науки: Науково-теоретичний журнал Української Академії аграрних наук. — 2003. — № 10. — С. 62-66.
8. Третяк А. М. Ринок землі: обмеження прав власності на землю в зарубіжних країнах та Україні [Текст] // Вісник аграрної науки: Науково-теоретичний журнал Української Академії аграрних наук. — 2005. — №10. — С. 56-60.
9. Шпичак О. М. Науково-організаційна та координаційна діяльність Відділення аграрної економіки і земельних відносин УААН за 2004 рік // Економіка АПК: міжнародний науково-виробничий журнал. — 2005. — № 4. — С.142-147.
10. Шпичак О. М. Проблеми земельної реформи і ціни землі сільськогосподарського призначення [Текст] // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія «Економіка, аграрний менеджмент, бізнес». Вип. 168. Ч. 1: збірник наукових праць / редкол. Д. О. Мельничук. — К.: НУБІПУ, 2011. — С. 10-17;
11. Шпичак О. М. Проблеми власності та формування ціни землі сільськогосподарського призначення // Економіка АПК: міжнародний науково-виробничий журнал. — 2012. — № 12. — С. 3-9.

AUCTIONS OF AGRICULTURAL LAND, STATE FORM OF PROPERTY, PROBLEMS AND SOLUTIONS

Korytnyk M.

The article presents the theoretical and methodological foundations of the economic mechanism of formation and holding land auctions in the form of auctions for agricultural land use generalized process starting price auctions. The main areas of improvement and formation of land sales in Ukraine, as well as solving some problems in their implementation. The conditions and procedure for land sales in auctions. The ways of solving problems that arise in trade organizations in preparation for the land sales in the form.

Keywords: market land auction, land, lot, manager of land sales.

* * *
Maxim Korytnyk, graduate student of the department of pricing, National Scientific Centre «Institute of Agrarian Economics», korytnyk-mv@mail.ru.

AUKЦИОННЫЕ ТОРГИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ФОРМЫ СОБСТВЕННОСТИ, ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

Корытник М.

Изложены теоретико-методологические основы экономического механизма формирования и проведения земельных торгов в форме аукционов по землям сельскохозяйственного назначения, обобщено процесс применения стартовой цены на аукционах. Определены основные направления совершенствования и формирования земельных торгов в Украине, а также решение некоторых проблем при их проведении. Рассмотрены условия и порядок проведения земельных торгов в форме аукционов. Предложены пути решения проблем, которые возникают у организаторов торгов при подготовке к проведению земельных торгов в форме аукционов по продаже прав аренды на земли сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: рынок земель, аукцион, земельный участок, лот, организатор торгов.

* * *
Корытник Максим Владимирович, аспирант отделения ценообразования, инфраструктуры рынка и развития научных инноваций, Национальный научный центр «Институт аграрной экономики».