



Земельный eBay: В Украине создана Система электронных земельных аукционов

Принять участие в аукционе по продаже земельного участка на Закарпатье, не выходя из кафе в центре Киева – теперь это возможно благодаря реформе, реализованной Государственной службой по вопросам геодезии, картографии и кадастра (Госгеокадастр).

Специалисты Госгеокадастра при поддержке международных экспертов разработали онлайн-платформу для проведения электронных земельных торгов. 2 сентября Система электронных аукционов (СЕА) была презентована в Одессе. Апробация прошла синхронно с традиционным земельным аукционом, чтобы соблюсти требования законодательства, в котором пока не прописана возможность проведения земельных торгов в электронном формате.

Выбор Одесской области для реализации пилотного проекта был обусловлен традиционно-высоким уровнем конкуренции за расположенные здесь участки, что позволило протестировать возможности Системы в условиях повышенной нагрузки. Земельный участок площадью 48,5 га в Ширяевском районе Одесской области, на торгах которым была презентована СЕА, был продан за 230 590 грн при стартовой цене 61620 гривен. Арендная ставка выросла до 29,9% против 8% на начало торгов. Менее чем за час было сделано 146 ставок. По результа-

там земельных торгов Система электронных аукционов автоматически формирует рейтинг ставок участников и протокол торгов. СЕА уже синхронизирована с банками и позволяет успешно проводить денежные операции, в том числе платить гарантийные и регистрационные взносы. Следующий шаг развития онлайн-платформы – внедрение функционала, который позволит победителю аукциона удаленно подписывать протокол торгов при помощи электронной цифровой подписи.

Законопроект, которым, в частности, открывалась возможность земельных онлайн-аукционов, был подготовлен специалистами Госгеокадастра еще год назад, однако парламент даже не приступил к его рассмотрению. Чтобы не терять время, было решено приступать к работам по созданию онлайн-платформы, чтобы к моменту устранения законодательных ограничений располагать необходимой инфраструктурой.

Работа над разработкой платформы длилась 7 месяцев. Реализация проекта не по-

требовала дополнительных затрат из государственного бюджета.

Особенность созданной специалистами Системы – ее децентрализованность и высшая на сегодняшний день степень защиты от внешнего вмешательства. Торги за один и тот же лот можно проводить одновременно на разных частных площадках, которые подключены друг к другу с блокчейн-протоколом, что обеспечивает постоянную кросс-проверку данных. При этом по мере подключения новых площадок уровень защиты возрастает пропорционально. Как поясняют разработчики, единый сервер куда более уязвим, кроме того, подразумевает выделение бюджетных средств на администрирование системы.

Технология блокчейн из-за ее высокой надежности используется в системах, требующих максимальной защиты транзакций – в частности, она реализована при создании криптовалюты Биткойн. В Украине она пока применена только в Системе электронных аукционов.

«Мы с нуля создали надежную систему онлайн аукционов, дав возможность принимать участие в торгах экстерриториально и максимально прозрачно, а владельцам участков – выручить за них максимальную сумму, – отмечает Максим Мартынюк, первый заместитель министра аграрной политики и продовольствия Украины, который, будучи главой Госгеокадастра инициировал развитие электронных земельных торгов. – Надеемся, что теперь, когда СЕА успешно прошла тестирование в условиях жесткой конкурентной борьбы и в высоком темпе, у парламентариев не будет причин затягивать принятие законопроекта (проект Закона Украины "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно активизации проведения земельных торгов", – Ред.), который сделает возможным проведение электронных земельных аукционов на национальном уровне».

В Украине земельные аукционы постепенно становятся основным способом передачи права пользования или собственности на земельные участки – на сегодня более прозрачного и простого механизма распоряжения землями не существует. Проведение земельных аукционов значительно интенсифицировалось после того, как парламент закрыл лазейки по безаукционной передаче земли, приняв в марте 2016 года соответствующий законопроект. Если по итогам 2015 года на один гектар земли, право на пользование которым передавалось на аукционе приходилось 3 гектара, переданных чиновником по (27,9 тыс. га, проданных на аукционе против 86,9 тыс. га переданных на неконкурентных началах), то по итогам первого полугодия соотношение

составило уже 1:1 (15,7 тыс. га – на торгах, 14,9 тыс. га – на неконкурентных началах).

Развитие механизма торгов имеет прямое влияние на наполнение местных бюджетов. Сейчас размер средней арендной ставки по результатам земельных торгов в 2015 году вдвое превышал среднюю стоимость аренды при безаукционной передаче земли (7% против 4% соответственно). Этот разрыв увеличивается: средний размер годовой арендной платы по результатам земельных торгов, проведенных в первом полугодии 2016 года, составляет уже 10,19% от нормативной денежной оценки против тех же самых 4% при безаукционной передаче. Стартовый размер арендной платы по результатам торгов в среднем растет в 1,4 раза.

Поэтому проект по созданию онлайн-платформы для проведения земельных торгов был в первую очередь направлен на повышение уровня конкуренции за участки, за счет привлечения к процедуре торгов широкого круга инвесторов и заинтересованных лиц.

Также внедрение практики электронных земельных аукционов значительно расширяет возможности гражданского контроля за процессом распоряжения землями. Возможность наблюдать за ходом земельных торгов из любой точки страны, а также исключение риска вмешательства в систему будет эффективной мерой для предотвращения попыток злоупотреблений. Для сферы земельных отношений, которая пока остается одной из самых закрытых и подверженной высоким коррупционным рискам, внедрение Системы онлайн-торгов будет иметь такой же – если не больший – эффект, как система Prozorro – для сферы государственных закупок.

Светлана СТЕПАНОВА

