

М.О. Пілічева, Т.В. Анопрієнко, Л.О. Маслій

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна

АНАЛІЗ РИНКУ ПРОДАЖУ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ НА КОНКУРЕНТНИХ ЗАСАДАХ В ХАРКІВСЬКІЙ ОБЛАСТІ

Земельні торги займають значне місце у способах набуття права власності або користування земельними ділянками державної чи комунальної власності в Україні. У рамках дослідження авторами визначено процедуру проведення земельних торгів двома розповсюдженими способами – традиційним (у конкретно визначеному місці) та електронним (он-лайн аукціону). Проаналізовано проведені земельні торги у формі аукціону для продажу земельних ділянок та прав на них державної і комунальної власності у Харківській області у 2013-2018 рр. Встановлено причини нерівномірної кількості проведених аукціонів за районами Харківської області. Визначено позитивну тенденцію до зростання кількості лотів та площі земель, які виставляються на земельних торгах.

Ключові слова: продаж земельних ділянок та прав на них, земельні аукціони, електронні земельні торги, ринок земель, лот.

Постановка проблеми

При ринковій економіці в різних сферах життя широко використовуються аукціони, бо як показує практика, за наявності конкуренції між покупцями ціна продажу перевищує стартову в кілька разів.

Земля є основним багатством українського народу, тому продаж земельних ділянок на найбільш вигідних умовах є одним із основних факторів збільшення ефективності використання земельних ресурсів і створення прозорого ринку земель в Україні.

Земельні торги займають значне місце у способах набуття права власності або користування земельними ділянками державної чи комунальної власності, у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна. Впровадження конкурентних способів продажу земельних ділянок або прав на них (оренда, суперфіцію, емфітевзису) має безперечні переваги для територіальної громади, оскільки успішно проведені земельні торги є ефективним засобом істотного збільшення надходжень до місцевих бюджетів. Важливо підкреслити готовність місцевої ради до проведення земельних торгів, це свідчить про відкриту та прозору діяльність місцевої влади, що завжди позитивно сприймається потенційними інвесторами і значно підвищує рейтинг інвестиційної привабливості регіону. Придбання землі у власність або в оренду на торгах зручно покупцям, оскільки звільняє їх від необхідності витратити кілька місяців на оформлення документації для отримання земельної ділянки у користування.

Серед переваг торгів виділимо наступні:

1) аукціон дозволяє залучити значні додаткові кошти;

2) на аукціон виставляється земельна ділянка з уже готовою землепорядною документацією, тобто набувач не витрачає час на самостійне проходження складних та тривалих процедур відведення, погодження та затвердження відповідної документації;

3) продаж ділянок на аукціоні є способом планування забудови території населеного пункту, адже ділянки продаються з певним цільовим призначенням, тобто місто чи село здійснює реалізацію генерального плану та отримує додаткові кошти;

4) аукціон є відкритим та прозорим способом відчуження земельних ресурсів територіальної громади, тобто можливість корупційних діянь значно зменшується.

У той же час, на законодавчому рівні є спірні та неоднозначні моменти щодо порядку проведення земельних торгів (аукціонів). Таким чином, питання дослідження механізму та процедури проведення земельних аукціонів як складової регулювання ринку земель, визначає актуальність задачі і потребує додаткових досліджень.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Проблематика регулювання ринкових земельних відносин та ефективного функціонування ринку земель є предметом досліджень широкого кола вітчизняних науковців, 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, М. С. Федорченко та інших.

Проблемам правового регулювання процедури проведення земельних торгів присвячено роботи українських вчених: І. Г. Кириленка [1], А. М. Третяка [2], А. Г. Мартина [3], О. Г. Поліщука [4], Д. Л. Ковача [5], М. Л. Мілімко [6], М. В. Коротника [7] тощо, та зарубіжних вчених [8-11].

Відзначимо, що більшість робіт при цьому направлена на вдосконалення правового регулювання етапів проведення земельних торгів, але досі мало дослідженим залишається питання практичного застосування проведення електронного земельного аукціону як способу прозорості та відкритої передачі земельних ділянок і прав на них.

Метою цієї статті є дослідження процедури проведення електронних торгів і ринку продажу земельних ділянок та прав на них на конкурентних засадах для прогнозування подальшого розвитку проведення земельних аукціонів в Україні.

Виклад основного матеріалу

За загальним правилом ч. 1 ст. 134 Земельного Кодексу України (ЗКУ) [12] земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах). Порядок проведення земельних торгів детально регламентований главою 21 ЗКУ [12].

Організаторами торгів відповідно до ч. 3 ст. 135 ЗКУ [12], згідно змін внесених Законом України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону» [13], є фізичні або юридичні особи – власники земельних ділянок, органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, що здійснюють реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки.

Виконавцем земельних торгів є юридична особа, яка має ліцензію на проведення земельних аукціонів та уклала з організатором земельних торгів договір про їх проведення.

Загального місця торгів законодавством не визначено. Кожен власник або розпорядник земель (ст. 122 ЗКУ [12]) на власний розсуд визначає місце проведення, наприклад у приміщенні територіальних підрозділів Держгеокадастру України, міських рад або в інших орендованих приміщеннях [14].

Крім того, урядом запроваджено реалізацію з 1 жовтня 2017 р. по 1 жовтня 2019 р. пілотного проекту із проведення електронних земельних

торгів [15]. У рамках його реалізації Держгеокадастр уклад договори з ДП «СЕТАМ» та ДП «ПРОЗОРРО. Продажі». І сьогодні електронні земельні торги доступні на двох майданчиках – <https://land.setam.net.ua> [16] та <https://www.prozorro.gov.ua> [17]. Усе відбувається в електронному режимі шляхом реєстрації учасників та здійснення ставок на лот он-лайн.

Учасниками земельних торгів є фізичні або юридичні особи, які виявили бажання придбати земельну ділянку або право на неї, які виставляються на аукціоні, подали виконавцю земельних торгів документи, які зазначені у ч. 7 ст. 137 ЗКУ [12], сплатили реєстраційні та гарантійні внески. Всі дані про учасників земельних торгів та лоти вносяться до книги реєстрації виконавцем аукціону.

Процедура проведення земельних аукціонів включає в себе такі етапи:

1. Організатор земельних торгів (орган державної влади або орган місцевого самоврядування) визначає перелік земельних ділянок державної чи комунальної власності та прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами.

2. Прийняття рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування про проведення земельних торгів.

3. Підготовка лотів до проведення аукціонів відповідно до ст. 136 ЗКУ [12], включає:

- виготовлення, погодження та затвердження в установленому законодавством порядку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- державну реєстрацію земельної ділянки;
- державну реєстрацію речового права на земельну ділянку;
- отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки сільськогосподарського призначення у разі продажу на аукціоні права оренди на неї або проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки;
- встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки (для земель державної та комунальної власності не може бути нижчою за експерту грошову оцінку земельної ділянки);
- встановлення стартового розміру річної орендної плати (для земель державної та комунальної власності не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України);
- встановлення стартової ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки (для земель державної чи комунальної форм власності не може бути нижчою за ринкову вартість відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок).

4. Укладення договору між організатором земельних торгів та виконавцем земельних торгів (суб'єктом господарювання, який має ліцензію на проведення земельних торгів) щодо проведення торгів.

5. Публікація у друкованих засобах масової інформації, а також на офіційному веб-сайті Держгеокадастру України оголошення із зазначенням дати проведення торгів та переліку лотів.

Розміри реєстраційних внесків визначаються виконавцями і не може перевищувати 50 % від розмірів мінімальної заробітної плати на дату публікації оголошення про проведення аукціону. Розмір гарантійного внеску становить 5 % від стартової ціни продажу земельної ділянки або розміру річної плати за користування земельною ділянкою.

При проведенні аукціонів щодо продажу земельної ділянки або права на неї виконавець торгів розміщує оголошення про проведення аукціону, в якому зазначаються:

– перелік земельних ділянок або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами;

– стартова ціна лота;

– строк та інші умови користування земельною ділянкою у разі набуття права користування земельною ділянкою на земельних торгах;

– особа, уповноважена організатором земельних торгів на укладення договору оренди, яка або право на яку виставляється на земельні торги.

Законодавством передбачено, що земельні аукціони проводяться за рахунок коштів, які сплачуються організаторам аукціону, як винагорода виконавцю, та за рахунок реєстраційних внесків учасників аукціонів.

Умови проведення аукціону оголошуються перед проведенням та не підлягають зміні при укладенні договору оренди земельної ділянки.

При проведенні електронних торгів процедура включає в себе наступні кроки [18] (на прикладі системи Прозорро.Продажі):

1. Зареєструватись на електронному майданчику.

2. Обрати необхідні торги та подати заяву на участь.

3. Сплатити реєстраційний та гарантійний внески на рахунок виконавця земельних торгів.

4. Підготувати пакет підтверджуючих документів, передбачених ст. 137 ЗКУ [12] та п. 8 Постанови КМУ [15]. Для підписання документів необхідно мати електронний цифровий підпис (ЕЦП) та сканер.

5. Направити електронний пакет документів на перевірку виконавцю. Документи надсилають на

електронну пошту виконавця земельних торгів, які він перевіряє протягом одного дня. Заява на участь в аукціоні (документи учасника) мають бути надіслані щонайменше за 3 дні до аукціону.

6. Отримати номер аукціонного білету від виконавця.

7. Прийняти участь в аукціоні. Модуль аукціону в системі Прозорро.Продажі запускається у період між 9:30 та 10:30 ранку. Після чого стартує перший раунд, кожен раунд максимально триватиме 3 хвилини, але може закінчитися раніше, якщо всі учасники зроблять свої ставки раніше відведеного часу. Тобто, через кожні три хвилини стартує новий раунд, в якому учасники мають зробити свої ставки, якщо ж в одному з раундів жоден з учасників не натискає на ставку – у такому випадку аукціон закінчується та переходить до оголошення результатів, а переможцем буде учасник, який зробив найвищу ставку в останньому раунді. Максимально аукціон може йти до 17:00 поточного дня.

8. Підписати електронний протокол. У разі виграшу – підписати електронний протокол за допомогою ЕЦП до 18:00 дня аукціону.

9. Підписати договір в електронному та в паперовому вигляді.

Оприлюднення результатів аукціонів здійснюються виконавцем не пізніше п'яти робочих днів після проведення аукціонів. Інформація про результати розміщується у друкованих засобах масової інформації, в яких було розміщено оголошення про їх проведення, та розміщується на офіційному веб-сайті Держгеокадастру, за кожним лотом <http://torgy.land.gov.ua> [19].

За даними Звітів про підсумки роботи Головного управління Держгеокадастру у Харківській області за 2013-2018 роки [20] популярність проведення земельних торгів у формі аукціону зростає (табл. 1), при цьому переважає кількість лотів стосовно продажу права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення комунальної та державної власності (рис. 1).

Також за 5 років значно зросла загальна площа земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва державної і комунальної власності, для яких проведено земельні торги, так наприклад площа збільшилась з 1042.9024 га у 2017 р. до 1409.6561 га у 2018 р., що становить 25 %.

Головним управлінням Держгеокадастру в Харківській області станом на 10.06.2019 р. оприлюднено інформацію про земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, які включено до переліку земельних ділянок, права на які буде виставлено на земельні торги у розрізі районів [19] (табл. 2).

Таблиця 1

Проведені земельні торги у формі аукціону для продажу земельних ділянок та прав на них державної і комунальної власності у Харківській області у 2013-2018 рр., згідно даних [20]

| Рік | Земельні ділянки | | Право оренди | |
|------|------------------|-----------|--------------|-----------|
| | кількість | площа, га | кількість | площа, га |
| 2013 | - | - | 3 | 0.4200 |
| 2014 | 1 | 0.0399 | 4 | 106.8184 |
| 2015 | - | - | 118 | 1035.3500 |
| 2016 | 1 | 2.7338 | 72 | 791.3400 |
| 2017 | 6 | 1.6544 | 87 | 1042.9024 |
| 2018 | 4 | 10.2084 | 154 | 1409.6561 |

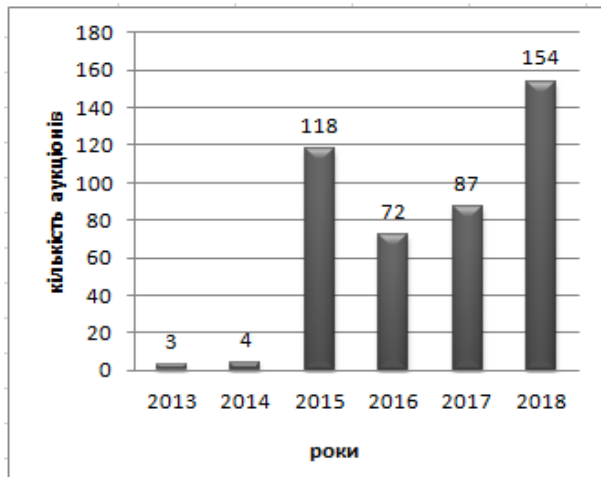


Рис. 1. Кількість проведених аукціонів при продажу права оренди на земельні ділянки державної і комунальної власності у Харківській області за 2013-2018 рр. згідно даних [20]

Для візуалізації статистичних даних таблиці 2 побудовано гістограму розподілу кількості та площі земельних ділянок, які включено до переліку земельних ділянок, права на які буде виставлено на земельні торги у розрізі районів Харківської області (рис. 2).

Найбільша кількість лотів і відповідно і найбільша площа сільськогосподарських земельних ділянок державної і комунальної власності, права на які пропонується продати, спостерігається у Краснокутському (47 земельних ділянок; 374,4201 га), Зміївському (32 земельні ділянки; 508,8091га) та Дворічанському районах (18 земельних ділянок; 505,2387 га). Натомість у Великобурлуцькому та Красноградському районах зовсім відсутні земельні ділянки, права на які пропонується продавати на земельних торгах.

Незначна кількість лотів представлена у Богодухівському, Боровському, Вовчанському, Коломацькому та Сахновщинському районах.

Таблиця 2

Інформація про земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, які включено до переліку земельних ділянок, права на які буде виставлено на земельні торги у розрізі районів [19]

| № з/п | Найменування адміністративного району | Кількість ділянок | | Площа земельних ділянок | |
|-------|---------------------------------------|-------------------|------|-------------------------|------|
| | | шт. | % | га | % |
| 1 | Балаклійський | 8 | 3,5 | 90,9976 | 3,0 |
| 2 | Барвінківський | 5 | 2,2 | 51,5844 | 1,7 |
| 3 | Близноківський | 4 | 1,8 | 66,0374 | 2,2 |
| 4 | Богодухівський | 1 | 0,4 | 14,5000 | 0,5 |
| 5 | Борівський | 1 | 0,4 | 5,0000 | 0,2 |
| 6 | Валківський | 7 | 3,1 | 72,3983 | 2,4 |
| 7 | Вовчанський | 2 | 0,9 | 17,9715 | 0,6 |
| 8 | Великобурлуцький | 0 | 0,0 | 0,0000 | 0,0 |
| 9 | Дворічанський | 18 | 8,0 | 505,2387 | 16,5 |
| 10 | Дергачівський | 14 | 6,2 | 90,4814 | 3,0 |
| 11 | Зачепилівський | 8 | 3,5 | 61,6686 | 2,0 |
| 12 | Зміївський | 32 | 14,2 | 508,8091 | 16,6 |
| 13 | Золочівський | 15 | 6,6 | 173,6532 | 5,7 |
| 14 | Ізюмський | 6 | 2,7 | 119,0846 | 3,9 |
| 15 | Коломацький | 2 | 0,9 | 3,9187 | 0,1 |
| 16 | Краснокутський | 47 | 20,8 | 374,4201 | 12,2 |
| 17 | Красноградський | 0 | 0,0 | 0,0000 | 0,0 |
| 18 | Кегичівський | 3 | 1,3 | 64,0226 | 2,1 |
| 19 | Куп'янський | 4 | 1,8 | 64,2067 | 2,1 |
| 20 | Нововодолазький | 5 | 2,2 | 130,3484 | 4,3 |
| 21 | Первомайський | 8 | 3,5 | 152,7997 | 5,0 |
| 22 | Печенізький | 5 | 2,2 | 80,1047 | 2,6 |
| 23 | Сахновщинський | 2 | 0,9 | 23,2952 | 0,8 |
| 24 | Харківський | 16 | 7,1 | 104,3178 | 3,4 |
| 25 | Чугуївський | 5 | 2,2 | 119,8000 | 3,9 |
| 26 | Шевченківський | 4 | 1,8 | 122,2419 | 4,0 |
| 27 | Лозівський | 4 | 1,8 | 44,4000 | 1,5 |
| | Всього | 226 | 100 | 3 061,3006 | 100 |

Подібну неоднорідність ринку продажу прав на земельні ділянки державної і комунальної власності на конкурентних засадах у районах Харківської області можна пояснити тим, що у поточному році закінчилися строки дії договорів оренди на відповідні земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва тільки у відповідних районах.

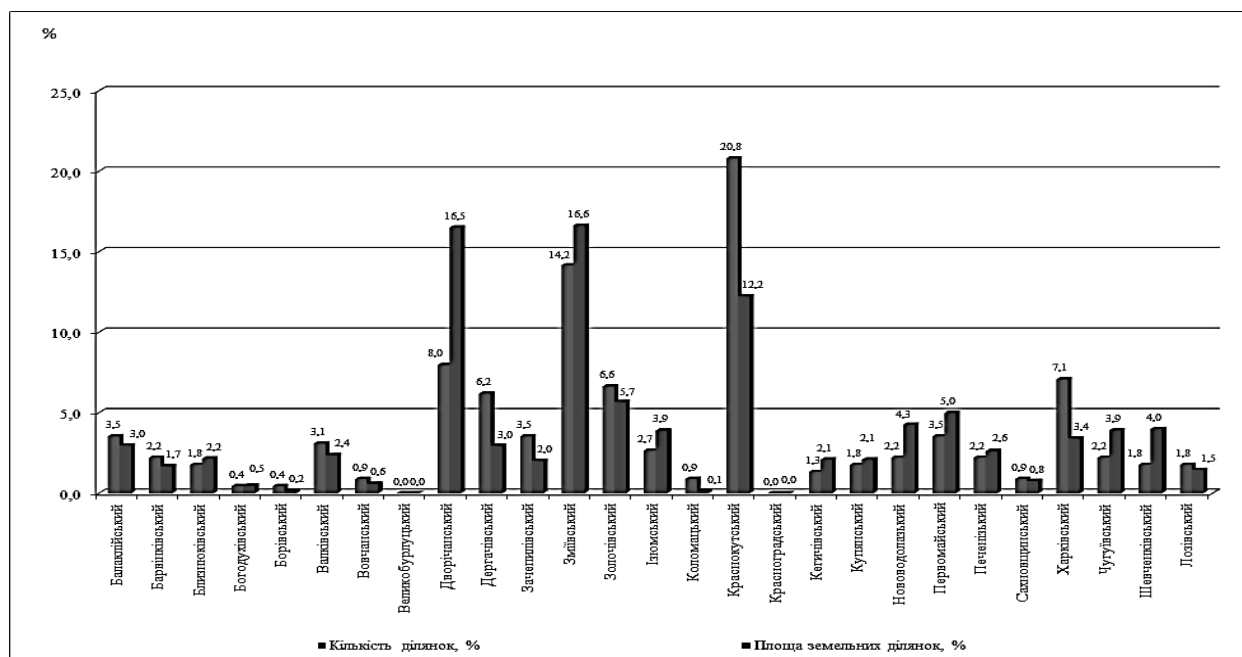


Рис. 2. Інформація про земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, які включено до переліку земельних ділянок, права на які буде виставлено на земельні торги, згідно даних [19]

Висновки

Дані проведених досліджень свідчать про високий попит на оренду земель сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, що пов'язано, у тому числі із законодавчим обмеженням на продаж земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та ділянок, наданих за рахунок цих земель. У тому числі спостерігається поступове підвищення розміру орендної плати за такі земельні ділянки.

Приймаючи до уваги, що мінімальний строк оренди для земель сільськогосподарського призначення встановлений на рівні семи років, то можна стверджувати про закріплення позитивної динаміки набуття прав оренди на такі земельні ділянки на конкурентних засадах та зростання розмірів орендної плати по ним.

При цьому питання функціонування електронних торгів потребує удосконалення та прийняття ряду законодавчих актів, взамін постанови [15], що забезпечить розвиток приватно-орендних відносин та збільшить фінансові надходження до бюджетів усіх рівнів.

Література

1. Кириленко, І.Г. Актуальні проблеми земельного ринку в Україні [Текст] / І.Г. Кириленко, В.П. Кравчук // *Економіка АПК*. – 2012. – № 5. – С. 26-29.
2. Третяк, А.М. Парадигма розвитку сучасного землеустрою як інструменту управління земельними ресурсами в Україні [Текст] / А.М. Третяк // *Земельне право України*. – 2012. – № 6. – С. 6-13.

3. Мартин, А.Г. Земельний аукціон – як механізм відчуження земельних ділянок [Текст] / А.Г. Мартин // *Землеустрій і кадастр*. – 2010. – № 1. – С. 43-47.
4. Поліщук, О.Г. Окремі проблеми правового регулювання набуття земельних ділянок комунальної власності у користування на конкурентних засадах [Текст] / О.Г. Поліщук // *Порівняльно-аналітичне право*. – 2013. – № 3-2. – С. 178-181.
5. *Правове регулювання виникнення земельних прав [Електронний ресурс] : дис. канд. юрид. наук: 12.00.06 / Д.Л. Ковач; Національний юридичний університет ім. Я. Мудрого. – Х., 2016. – 191 с. – Режим доступу: http://nauka.nlu.edu.ua/download/diss/Kovach/d_Kovach.pdf.*
6. Мілімко, М.Л. Проблеми законодавчого регулювання процедури проведення земельних торгів як способу набуття права власності та користування землею суб'єктами господарювання [Електронний ресурс] / М.Л. Мілімко, К.Ю. Гордієнко // *Юридичний науковий електронний журнал*. – 2017. – Режим доступу: http://www.lsej.org.ua/6_2017/49.pdf.
7. Коротник, М.В. Проведення аукціонів при передачі в оренду земель сільськогосподарського призначення державної форми власності [Електронний ресурс] / М.В. Коротник // *Економіка АПК*. – 2015. – Режим доступу: http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/E_apk_2015_2_20.pdf.
8. Cheshire, P., Sheppard, S. (2004). Land markets and land market regulation: progress towards understanding. *Regional Science and Urban Economics*, 34, 619–637.
9. Johan Swinnen, Pavel Ciaian, d'Artis Kancs, Kristine Van Herck, Liesbet Vranken (2013) Possible effects on eu land markets of new cap direct payments. Study. Brussels, 96.
10. Johan Swinnen, Pavel Ciaian, d'Artis Kancs (2009) Study on the Functioning of Land Markets in the EU Member States.

Centre for European Policy Studies, Place du Congres 1, B-1000 Brussels. Retrieved from: <http://siteresources.worldbank.org>.

11. Johan Swinnen, Liesbet Vranken, Victoria Stanley (2006) Emerging Challenges of Land Rental Markets. A Review of Available Evidence for the Europe and Central Asia Region. *The World Bank. Washington, D.C., 1, 4*.

12. Земельний Кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

13. Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону»: від 05 липня 2012 р. № 5077-VI. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5077-17>.

14. Більченко, О. Земельні торги: долаємо переешкоди, створені конкурентами. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://balance.ua/files/global/2019-Agro-4-p25-27-UA.pdf>.

15. Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів і забезпечення зберігання та захисту даних під час їх проведення» від 21 червня 2017 р. № 688. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/688-2017-%D0%BF>.

16. Офіційний сайт «Land Open Market». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://land.setam.net.ua/>.

17. Офіційний сайт «Prozorro. Публічні закупівлі». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.prozorro.gov.ua/>.

18. Близнюк, А. Земельні торги: крок за кроком – процедура проведення та участі. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://e-tender.ua/news/zemelni-torgi-krok-za-krokom-procedura-provedennya-ta-uchast-197>.

19. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://torgy.land.gov.ua>.

20. Офіційний сайт Головного управління Держгеокадастру в Харківській області [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://kharkivska.land.gov.ua/info/zvity-pro-pidsumky-diialnosti-holovnoho-upravlinnia/>.

References

1. Kirilenko, I.G, Kravchuk, V.P (2012). Actual problems of land market in Ukraine. *Ekonomika APK*, 5, 26-29.

2. Tretyak, A.M. (2012). The paradigm of development of landowner land management system for land management in Ukraine. *Land Law of Ukraine*, 6, 6-13.

3. Martin, A.G. (2010). Land auction - as a mechanism for alienation of land plots. *Land management and cadastre*, 1, 43-47.

4. Polischuk, O.G. (2013) Some problems of legal regulation of acquisition of land plots of communal property for use on a competitive basis. *Comparative and analytical right*, 3-2, 178-181.

5. Kovach, D.L. (2016) Legal regulation of the emergence of land rights: diss. Cand. lawyer Sciences: 12.00.06. Retrieved from: http://nauka.nlu.edu.ua/download/diss/Kovach/d_Kovach.pdf.

6. Milimko, M.L, Gordienko, K.Yu. (2017). Problems of legislative regulation of land auction procedures as a way to

acquire ownership rights and use of land by economic entities. *Legal Scientific Electronic Journal*. Retrieved from: http://www.lsej.org.ua/6_2017/49.pdf.

7. Korotnyk, M.V. (2015) Conducting auctions for the transfer of land for agricultural use of state ownership. *Economy of agroindustrial complex*. Retrieved from: http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/E_apk_2015_2_20.pdf.

8. Cheshire, P., Sheppard, S. (2004). Land markets and land market regulation: progress towards understanding. *Regional Science and Urban Economics*, 34, 619–637.

9. Johan Swinnen, Pavel Ciaian, d'Artis Kancs, Kristine Van Herck, Liesbet Vranken (2013) Possible effects on eu land markets of new cap direct payments. Study. Brussels, 96.

10. Johan Swinnen, Pavel Ciaian, d'Artis Kancs (2009) Study on the Functioning of Land Markets in the EU Member States. Centre for European Policy Studies, Place du Congres 1, B-1000 Brussels. Retrieved from: <http://siteresources.worldbank.org>.

11. Johan Swinnen, Liesbet Vranken, Victoria Stanley (2006) Emerging Challenges of Land Rental Markets. A Review of Available Evidence for the Europe and Central Asia Region. *The World Bank. Washington, D.C., 1, 4*.

12. *Land Code of Ukraine*: from October 25, 2001, No. 2768-III. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

13. *The Law of Ukraine "On amendments to the Land Code of Ukraine regarding the procedure for conducting land auction in the form of an auction"*: from July 5, 2012, No. 5077-VI. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5077-17>.

14. Bilchenko, O. (n.d.) Land Bidding: Overcoming obstacles created by competitors. Retrieved from: <https://balance.ua/files/global/2019-Agro-4-p25-27-UA.pdf>.

15. *Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "Some issues of the implementation of a pilot project on the implementation of electronic land auctions and the provision of data storage and protection during their conduct"*: from June, 21, 2017, No. 688. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/688-2017-%D0%BF>.

16. *The official website of Land Open Market*. Retrieved from: <https://land.setam.net.ua/>.

17. *Official website "Prozorro. Public Procurement"*. Retrieved from: <https://www.prozorro.gov.ua/>.

18. Blyznyuk, A. (n.d.) Land auction: step by step – procedure of holding and participation. Retrieved from: <https://e-tender.ua/news/zemelni-torgi-krok-za-krokom-procedura-provedennya-ta-uchast-197>.

19. *Official website of the State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre*. Retrieved from: <http://torgy.land.gov.ua>.

20. *Official website of the Main Directorate of the State Geocodraw in the Kharkiv region* Retrieved from: <http://kharkivska.land.gov.ua/info/zvity-pro-pidsumky-diialnosti-holovnoho-upravlinnia/>.

Рецензент: д-р техн. наук, проф. К.О. Метешкін, Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна;

Автор: ПІЛІЧЕВА Марина Олегівна
кандидат технічних наук, доцент
Харківський національний університет міського
господарства імені О.М. Бекетова
E-mail – maryna.pilicheva@gmail.com
ID ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-1733-7534>

Автор: МАСЛІЙ Любов Олексіївна
старший викладач
Харківський національний університет міського
господарства імені О.М. Бекетова
E-mail – gnomomir@gmail.com
ID ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-3844-462X>

Автор: АНОПРИЄНКО Тетяна Володимирівна
старший викладач
Харківський національний університет міського
господарства імені О.М. Бекетова
E-mail – atatyana2017@gmail.com
ID ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-7143-0591>

ANALYSIS OF THE MARKET OF SALE OF LAND PARCEL RIGHTS ON COMPETITIVE BASIS IN KHARKIV REGION

M. Pilicheva, T. Anopriienko, L. Masliy

O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Ukraine

Land bids occupy a significant place in the ways of acquiring the right of ownership or use of land plots of state or communal property in Ukraine.

As part of the study, the authors identified the procedure for conducting land trades in two common ways - traditional (in a specific place) and electronic (on-line auction).

The conducted land auction for the sale of land plots and the rights to them of state and municipal property in the Kharkiv region in 2013-2018 is analyzed. It was revealed that at the same time, the number of lots in relation to the sale of the right to lease land plots of agricultural purpose is predominated. Over the past 5 years, the total area of land for agricultural commodity production of state and municipal property has increased by 25%, for which land bids have been conducted.

There is a heterogeneity in the number of auctions in different regions in the Kharkiv region, ranging from 47 land plots to 0. The heterogeneity of the market for the sale of rights to land plots of state and municipal property on a competitive basis in the regions can be explained by the fact that in the current year the term of the lease agreements for the respective land plots for the conduct of commodity agricultural production has expired only in the respective regions.

The data of the conducted researches testify to the high demand for lease of agricultural land of state and municipal property, which is connected, including with legislative restrictions on the sale of land for commercial agricultural production and plots provided at the expense of these lands. There is a gradual increase in the size of the rent for such land plots.

Taking into account that the minimum period of lease for agricultural land is set at the level of seven years, it can be argued that the positive dynamics of obtaining the rights to lease such land plots on a competitive basis and increase the size of rent for them. At the same time, the question of the functioning of electronic trading requires the improvement and adoption of a number of legislative acts that will ensure the development of private-lease relations and increase financial receipts in budgets of all levels.

Keywords: *sale of land plots and rights, land auctions, electronic land deals, land market, lot.*