

стуну : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?page=1&nreg=2121-14#Find>.

2. Банк «Надра» оприлюднив списки боржників: банківську таємницю розкрито. Стаття від 13-10-2009 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.nsubota.com.ua/news/2009/10/13/343/>

3. Закон України «Про інформацію». Документ 2657-12, поточна редакція від 13.10.2010 на підставі 2592-17, чинний [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2657-12>.

4. Агарков М. М. Ценность частного права // Правоведение. — 1992. — № 1. — С. 25–41.

5. Публічна пропозиція ПАТ «Альфа-Банк» на укладання Договору про комп-

лексне банківське обслуговування фізичних осіб. Розпорядження № 560 від 17.02.2011 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://www.alfabank.com.ua/upload/DKBO_1608.pdf

6. Цивільний кодекс України. Документ 435-15, поточна редакція від 16.09.2011 на підставі 3390-17, чинний // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 40–44. — Ст. 356.

7. Про організацію формування та обігу кредитних історій : Закон України // Відомості Верховної Ради України . — 2005. — № 32. — Ст. 421. Із останніми змінами, внесеними згідно із Законами № 1062-VI від 04.03.2009. — Відомості Верховної Ради України. — 2011. — № 11. — Ст. 69.

УДК 349.412.22:347.451.6(477)

К. Караханян,

аспірантка кафедри аграрного, земельного та екологічного права
Національного університету «Одеська юридична академія»

ЩОДО ІНФОРМАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ В УКРАЇНІ

Одним з основних завдань сучасної земельної реформи є створення ефективного та прозорого земельного ринку. Інформаційне забезпечення перетворень у цій сфері відіграє важливу роль у формуванні земельних відносин сьогодення. Відсутність різнобічної, достовірної інформації не сприяє прозорості роздержавлення земель, мінімізує можливість впливу громадськості на процес перерозподілу земельних ресурсів, зменшує довіру населення до земельної політики держави.

Значення інформації про земельні ресурси в сучасних умовах стрімко зростає як для державних органів та органів місцевого самоврядування, так і для всіх фізичних та юридичних осіб, що є суб'єктами земельних правовідносин, в тому числі відносин щодо організації та

проведення конкурентного відчуження земельних ділянок. Актуальність теми дослідження не викликає сумніву, оскільки важливо ефективно інформувати якнайширше коло осіб щодо майбутніх земельних торгів, адже результат аукціону значною мірою залежить від наявності достатнього рівня конкуренції і лише правдива, своєчасна інформація здатна забезпечити її існування.

Окремим аспектам інформаційного забезпечення конкурентного продажу землі присвячені наукові праці таких вчених, як І. І. Каракаш, Р. І. Марусенко, В. В. Медведчук, А. М. Мірошніченко, В. В. Носік, О. О. Погрібний, М. В. Шульга та інші науковці. Метою цього дослідження є розгляд питань, пов'язаних з особливостями процедури інформування населення щодо майбут-

ніх земельних торгів, а також вимогами, які висуваються до змісту такої офіційної інформації. Його доцільність та необхідність зумовлюються тим, що потенційні покупці мають своєчасно отримувати повні та достовірні дані про земельну ділянку, що виставляється на торги. Серед таких даних — інформація щодо обмежень і обтяжень використання землі згідно із цільовим призначенням, наявність дозволу на забудову, особливості використання сусідніх ділянок, що мають суттєвий вплив на використання та вартість ділянки, що продається. Покупця також необхідно ознайомити з якісними характеристиками землі.

Подібні вимоги до надання інформації покупцям закріплені в земельному законодавстві більшості розвинутих країн світу. Наша держава не є винятком з правил. Так, Земельним кодексом України в ч. 2 ст. 137 встановлюється, що офіційна інформація про земельну ділянку, яка виставляється на аукціон, має містити відомості про:

- розміри земельної ділянки, тобто її площу в гектарах або квадратних метрах;

- цільове призначення, а для містобудівних потреб — також види використання (пріоритетні та допустимі). Цільове призначення земель являє собою встановлені законодавством порядок, умови, межі експлуатації (використання) земель для конкретних цілей з урахуванням категорій земель, які мають особливий правовий режим. Слід зазначити, що визначення цільового призначення земель та віднесення їх до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. «Зауважимо, що земельне законодавство чітко визначає лише поняття цільового призначення категорії земель, а не поняття аналогічного призначення конкретної земельної ділянки, сприймаючи їх як тотожні. Цільове призначення є одним з основних принципів регулювання земельних відносин. З ним пов'язано багато правових норм, які регламентують різні аспекти використання земельних

ділянок. Тому під цільовим призначенням конкретної земельної ділянки треба розуміти встановлену компетентним органом під час надання останньої межі експлуатації (використання) з конкретною метою відповідно до затверджених планів розвитку певної території і зонування земель, а також правового режиму відповідної категорії земель» [1, 14]. При цьому варто зазначити, що офіційна інформація про земельну ділянку, яка виставляється на торги, має містити посилання на основне цільове призначення (з урахуванням категорії земель) та на підвид використання в межах категорії земель. Пріоритетні та допустимі види використання земельної ділянки для містобудівних потреб визначаються генеральним планом населеного пункту. «Можлива ситуація, коли генеральний план відсутній або не передбачає пріоритетних та допустимих видів використання земельної ділянки. Як видається, це не повинно перешкоджати проведенню торгів або ставити під сумнів їх результати» [2, 323–324];

- умови продажу та стартову ціну лоту, яка складається зі стартової ціни земельної ділянки та вартості розташованих на ній об'єктів нерухомого майна (у разі їх наявності);

- місце і час проведення торгів;

- містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки;

- найменування та адресу установи, прізвище та посаду, номер телефону особи, в якій можна ознайомитися з технічним паспортом об'єкта продажу (лота) [3, ст. 137]. Виготовлення цього документа переслідує мету забезпечення учасників земельного аукціону необхідною інформацією щодо об'єкта, який виставляється на торги. Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Положення про технічний паспорт земельної ділянки, яка виставляється на земельні торги» від 16 травня 2002 р., технічний паспорт є «офіційним документом, що використовується організатором земельних торгів для підготовки повідомлення про кількісні та якісні характеристики земельної ділянки, яка виставляється на земельні

торги» [4, п. 8]. В технічному паспорті зазначаються місце розташування земельної ділянки, її форма власності, природний і господарський стан, інвентаризаційний опис наявних будівель і споруд, грошова оцінка землі та розташованого на ній нерухомого майна. Важливою є інформація про вимоги щодо граничних термінів забудови земельної ділянки (ч. 4 ст. 136 Земельного кодексу України). Разом з тим до зазначеного переліку не включаються відомості про наявність поблизу ділянки елементів комунікацій, виробничої, комерційної та іншої інфраструктури, особливості використання суміжних земель, хоча вони є досить важливими. Технічний паспорт об'єкта продажу, умови його продажу, у тому числі (у разі необхідності) вимоги щодо граничних термінів забудови земельної ділянки, розміру відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, визначення розміру пайової участі (внеску) у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту затверджуються органом державної влади, Радою Міністрів Автономної Республіки Крим або органом місцевого самоврядування. Технічний паспорт об'єкта продажу (лота) та документація із землеустрою, необхідна для підготовки земельної ділянки до аукціону, виготовляються на замовлення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування чи державних органів приватизації, відповідно до їх повноважень щодо продажу земель, та після укладення договору купівлі-продажу об'єкта продажу (лота) передаються безоплатно покупцю цього об'єкта продажу (лота).

Практика проведення земельних торгів свідчить про необхідність розміщення й іншої інформації: про місце розташування земельної ділянки, допустиму площу забудови, можливі об'єкти інженерної та соціальної інфраструктури, відстань до центру міста, суму реєстраційного та гарантійного внесків для участі у торгах, реквізити банку та номер рахунка для сплати зазначених внесків і для розрахунків за придба-

ну земельну ділянку, кінцевий термін прийняття заяв на участь в аукціоні. Організатор торгів може визнати за необхідну й іншу інформацію з проведення земельних торгів стосовно даної земельної ділянки, наприклад, наявність істотних обмежень та обтяжень щодо її використання.

Закон чітко не визначає правових наслідків ненадання необхідної інформації чи надання неповної інформації щодо проведення земельних торгів. Але з аналізу земельного законодавства випливає, що неналежне виконання цього обов'язку може бути підставою для визнання недійсними земельних торгів, якщо за позовом особи, яка бажала, але не змогла взяти участь в аукціоні через відсутність необхідної інформації, суд визнає, що організатор торгів у такий спосіб порушив права даної особи на отримання необхідної інформації про проведення земельних торгів, що негативно вплинуло на їх конкурентний характер.

Згідно з ч. 1 ст. 137 Земельного кодексу, вищезазначена офіційна інформація щодо земельних ділянок, які підлягають продажу на конкурентних засадах, за 30 днів до проведення аукціону має бути опублікована у пресі, а на самих земельних ділянках мають бути розміщені рекламні щити з офіційними відомостями про об'єкт продажу (лот).

Слід також зазначити, що для оголошення земельного аукціону важливо вибрати надійні ЗМІ. Так, організатор торгів повинен опублікувати інформацію про виставлення земель на аукціон у своїх офіційних друкованих виданнях. Проте, на жаль, перелік видань, в яких би розміщувалася вищезазначена інформація, офіційно ніде не закріплено. Тому, посилаючись на положення чинного законодавства щодо обов'язковості інформування громадськості, нескладно довести, що ви не були належним чином повідомлені про проведення аукціону, а тому не змогли взяти у ньому участь, чим порушено ваші права та інтереси. Отже, перелік таких видань має бути затверджений якщо не на державному рівні, то принаймні на рівні міських і обласних рад.

Як правило, кожен орган місцевого самоврядування має своє офіційне друковане видання, у якому і розміщується така інформація. Якщо організатор торгів не має свого офіційного друкованого видання, то офіційна інформація може бути розміщена в офіційному виданні органу більш високого рівня — наприклад, обласної ради. Місцеві державні адміністрації можуть друкувати офіційну інформацію в офіційному виданні органів державної виконавчої влади — газеті «Урядовий кур'єр». У будь-якому разі доцільно опублікувати інформацію про земельні торги в одному з офіційних друкованих засобів масової інформації. Якщо у певній місцевості популярним серед населення є якесь місцеве періодичне видання, то, хоч воно й не є офіційним виданням організатора торгів, не буде порушенням закону опублікування офіційної інформації про земельні торги у такому виданні. Важливо, щоб це була періодика, яка випускається великим тиражем та є популярною серед населення та ділових кіл.

Якщо з тих чи інших причин організатор торгів вирішив відмовитися від виставлення на земельні торги тієї чи іншої земельної ділянки, то закон надає йому таке право. При цьому така відмова може стосуватися як окремо взятої земельної ділянки, так і кількох земельних ділянок або земельного аукціону взагалі. У всіх цих випадках організатор торгів відповідно до ч. 4 ст. 137 зобов'язаний не пізніше ніж за 10 днів до проведення земельних торгів офіційно опублікувати інформацію про таку відмову із зазначенням її причин. Якщо відмова стосується конкретних земельних ділянок, а не торгів в цілому, то організатор в офіційній публікації повинен зазначити ідентифікаційні реквізити таких ділянок, які містили б інформацію, визначену у ч. 2 ст. 137. Очевидно, що офіційна публікація про скасування земельних торгів повинна бути здійснена таким самим способом, що й офіційна публікація про їх проведення. При цьому друковане видання має вийти датою на 10 днів раніше від дати початку торгів.

«Закон чітко не визначає наслідків невиконання цього обов'язку. Але, вочевидь, його невиконання тягне за собою обов'язок організатора торгів провести торги в тому обсязі, як було заздалегідь заплановано і опубліковано в засобах масової інформації, за винятком випадків, коли організатор торгів не має права виставляти земельну ділянку на продаж. У таких випадках організатор зобов'язаний відшкодувати учасникам аукціону, які вже встигли зареєструватися, збитки, понесені ними у зв'язку із скасуванням земельних торгів» [5, 358–359].

Підсумовуючи все вищенаведене, слід зазначити декілька тез. По-перше, в умовах проведення земельної реформи, основною метою якої є створення та функціонування дієвого земельного ринку, гласність та прозорість інформації щодо операцій, які здійснюються із земельними ділянками, мають стати основними принципами вказаних земельних перетворень. Інформаційне забезпечення діяльності, пов'язаної із організацією та проведенням земельних торгів, відіграє важливу роль не тільки для ефективного функціонування інституту конкурентного продажу земель, а й виступає гарантією існування конкуренції на ринку землі в цілому. По-друге, тільки за умови наявності повної, достовірної, своєчасної та всеохоплюючої інформації, яка має надаватися організатором земельного аукціону потенційному покупцю, можна вести мову про достатній рівень змагальності та доцільності проведення земельних торгів. І, нарешті, по-третє, ефективність конкурентного продажу земельних ділянок напряму залежить від надійності ЗМІ, в яких розміщуються оголошення з офіційною інформацією про виставлення тих чи інших земель на аукціонний продаж. Отже, їх вибір має здійснюватися з урахуванням таких вимог, як: офіційність видання, поширеність та популярність серед зацікавлених кіл населення тих адміністративно-територіальних одиниць, в яких розташовані земельні ділянки, що підлягають продажу.

Ключові слова: земельні торги, аукціон, земельна ділянка, інформація про земельну ділянку, конкуренція.

основного *назначення* *земельних* *торгов.*

Стаття присвячена актуальним питанням інформаційного забезпечення діяльності, пов'язаної з конкурентним продажем земель, яке відіграє важливу роль не тільки у функціонуванні інституту земельних торгів, а й у становленні та розвитку земельного ринку в цілому. Саме наявність повної, всеохоплюючої, достовірної та своєчасної інформації щодо земельних ділянок, які підлягають відчуженню на аукціоні, а також доведення її до відома широкого кола зацікавлених осіб дозволяють створити належний рівень конкуренції серед потенційних покупців — отже досягнути основного призначення земельних торгів.

The article is devoted to current issues of information support activities related to the competitive sale of lands, which plays an important role not only in the functioning of the institute land sales, but also in the development of the land market as a whole. It is the availability of full, comprehensive, accurate and timely information on land that are subject to exclusion at the auction, as well as bringing it into the wide range of stakeholders can establish an adequate level of competition among potential buyers — thereby achieve the main purpose of land sales.

Література

Стаття посвячена актуальним вопросам информационного обеспечения деятельности, связанной с конкурентной продажей земель, которая играет важную роль не только в функционировании института земельных торгов, но и в становлении и развитии земельного рынка в целом. Именно наличие полной, всеобъемлющей, достоверной и своевременной информации относительно земельных участков, которые подлежат отчуждению на аукционе, а также доведение её до сведения широкого круга заинтересованных лиц позволяют создать надлежащий уровень конкуренции среди потенциальных покупателей — тем самым достичь

1. Земельне право України : підручник / за ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. — Вид. 2-ге, переробл. і допов. — К. : Істина, 2009. — 600 с.

2. Мірошниченко А. М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / А. М. Мірошниченко, Р. І. Марусенко. — К. : Правова єдність, 2009. — 496 с.

3. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.

4. Про затвердження Положення про технічний паспорт земельної ділянки, яка виставляється на земельні торги : постановою Кабінету Міністрів України від 16 трав. 2002 р. // Урядовий кур'єр. — 2002. — № 17. — Ст. 1023.

5. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / за заг. ред. В. В. Медведчука. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — 656 с.