

Ольга БИЛЬЧЕНКО, юрист



ЗЕМЕЛЬНЫЕ ТОРГИ: ПРЕОДОЛЕВАЕМ ПРЕПЯТСТВИЯ, СОЗДАННЫЕ КОНКУРЕНТАМИ

Для кого эта статья: для сельхозпредприятий, которые принимают участие в земельных торгах.

Из этой статьи вы узнаете: основное о земельных и электронных земельных торгах, а также о том, какие препятствия могут создавать конкуренты и какими нормами предусмотрена защита добросовестного участника торгов.

Как приобретаются права на землю из земель государственной и коммунальной собственности?

Права собственности и пользования земельными участками государственной или коммунальной собственности приобретаются гражданами и юрлицами по решению распорядителей таких земель или **по результатам аукциона** (ч. 1 ст. 116, 122 Земельного кодекса, далее – ЗК).

Как получить в аренду земельный участок сельхозназначения, который находится в государственной или коммунальной собственности?

Получить такой участок можно по результатам земельных торгов (ч. 2 ст. 124 ЗК), с учетом исключений, когда торги не проводятся (см. далее).

Что представляет собой процедура земельных торгов?

ЗК (гл. 21) регулирует продажу земельных участков или прав на них на конкурентных началах, иначе говоря, на земельных торгах. Торги проводятся в форме аукциона: участники регистрируются, собираются вместе (в случае электронных торгов заходят в портал их проведения) и делают ставки на лот.

То есть, чтобы приобрести право аренды на сельхозучасток государственной/коммунальной собственности, участнику следует принять участие в торгах и предложить наиболее высокую плату за пользование. Тогда он будет признан победителем, с которым заключается договор аренды. Процесс проведения земельных торгов определен ст. 135, 137 ЗК.

Поскольку в настоящий момент действует мораторий на продажу земли, относительно сельхозземель продаются только права аренды, эфитевзиса (п. 15 разд. X ЗК), в дальнейшем в консультации будет идти речь о получении права аренды сельхозучастка государственной/коммунальной собственности по результатам земельных торгов.

Когда торги не нужно проводить?

Исключительный перечень оснований, когда земельные торги не проводятся, приведен в ч. 2 и 3 ст. 134 ЗК, а именно:

- в случае расположения на земельных участках объектов недвижимого имущества, которые находятся в собственности физических и юридических лиц;
- использования участков для нужд, связанных с использованием недр, и специального водопользования в соответствии с полученными разрешениями;
- передачи гражданам земельных участков для сенокоса и выпаса скота, для огородничества;
- возобновления договоров аренды земли;
- передачи в аренду, концессию имущественных комплексов или недвижимого имущества;
- предоставления в аренду участков под полевыми дорогами, расположенными в массиве сельхозземель;
- предоставления участков в порядке безвозмездной приватизации (в пределах норм приватизации один раз по каждому виду, ст. 121 ЗК);
- бесплатной передачи лицам, которые признаны участниками боевых действий в соответствии с п. 19, 20 ч. 1 ст. 6 Закона от 22.10.93 г. № 3551-XII «О статусе ветеранов войны, гарантиях их социальной защиты».

Рекомендуем сразу обратиться к п. 2, 3 ст. 134 ЗК, чтобы понять, будут ли проводиться торги относительно желаемого земельного участка.

Где проводятся земельные торги?

Общее место торгов не определено. Каждый собственник или распорядитель земель (ст. 122 ЗК) на собственное усмотрение определяет место проведения, например в помещении территориальных подразделений Госгеокадастра, городских советов или других арендованных помещениях.

Кроме того, правительством внедрен пилотный проект по проведению электронных земельных торгов (постановление КМУ от 21.06.17 г. № 688). В рамках его реализации Госгеокадастр заключил договоры с ГП «СЕТАМ» и ГП «ПРОЗОРРО.Продажи».

К сведению: электронные земельные торги доступны на двух площадках – <https://land.setam.net.ua> (продано 25 земельных участков общей площадью 538,9 га) и <https://www.prozorro.gov.ua>. Все происходит в электронном режиме путем регистрации участников и осуществления ставок на лот онлайн.

Госгеокадастр сообщает, что с помощью электронных земельных торгов отслеживается увеличение среднего показателя годовой арендной платы (18,16 %).

Кто может быть участником торгов?

Участником может стать **любое физическое или юридическое лицо**, которое (ч. 3 ст. 135, ч. 7 ст. 137 ЗК):

- подало исполнителю документы;
- уплатило регистрационный и гарантийный взносы;
- зарегистрировано в книге регистрации участников торгов;
- в соответствии с законом может приобрести право собственности или пользования земельным участком, выставленным на торги.

Следует знать! Лот выставляется при наличии не менее двух зарегистрированных участников.

Сколько взносов придется уплатить участнику, чтобы принять участие в торгах?

Для этого необходимо уплатить **два взноса** (ч. 7, 8 ст. 135 ЗК):

- **регистрационный.** Размер определяется исполнителем, но не превышает 50 % прожиточного минимума для трудоспособных лиц (далее – ПМ) на дату публикации объявления о торгах. С 1 января по 30 июня 2019 года ПМ составляет 1 921 грн., поэтому в этот период максимальный размер регистрационного взноса – 960,50 грн.;
- **гарантийный.** Размер составляет 5 % стартового размера годовой платы за пользование земельным участком. Стартовую цену лота устанавливает организатор, когда решает провести торги. А исполнитель торгов публикует на официальном веб-сайте Госгеокадастра объявление о проведении торгов, в частности информацию о лоте, в том числе его цене. По сообщению на веб-сайте Госгеокадастра, средний стартовый размер годовой арендной платы на электронных торгах составлял 8,13 % нормативной денежной оценки.

Возвращаются ли взносы участнику, который не победил в торгах?

Гарантийные взносы возвращаются (кроме случаев, прописанных в ч. 5 ст. 138 ЗК), а **регистрационные – нет**. Регистрационные возвращаются, только если до проведения торгов они отменены. Такое возможно в случае поступления организатору (собственнику земли) документов, согласно которым необходимо внести изменения в землеустроительную и землеоценочную документацию на земельный участок – лот, а также установления запрета на его отчуждение или передачу в пользование (ч. 3 ст. 138 ЗК).

Какими могут быть результаты торгов?

После завершения земельные торги считаются состоявшимися (тогда заключается договор аренды

с победителем) или отменяются организатором (см. выше), признаются несостоявшимися. Кроме того, результат торгов может быть аннулирован (ст. 138 ЗК).

Как конкурент может мешать сельхозпредприятию на земельных торгах?

Как известно, конкуренция не всегда является здоровой. Иногда вставляют палки в колеса не для достижения собственной цели, а по принципу: если не мне, значит, никому. Поэтому появление конкурента на земельных торгах по вашему лоту не всегда означает, что он планирует его приобрести. Цель конкурента – сорвать торги, чтобы вы не смогли его приобрести и увеличить объемы производства.

Как это происходит? Конкурент, как и вы, подает заявку, платит взносы, а во время аукциона активно торгуется, чтобы занять первое место. И вот все сделано – он победил. После этого есть три варианта развития событий:

Вариант 1. Победитель **отказывается от подписания протокола** с результатами торгов. Этот протокол должен зафиксировать результаты торгов по лоту, иначе торги признаются несостоявшимися.

Вариант 2. Победитель **отказывается от заключения договора** аренды земли. То есть в день проведения торгов победитель подписывает протокол о результатах. Но заключение договора обычно происходит в этот же день, но немного позже, а в течение трех банковских дней платятся все средства за лот (арендная плата за первый год, расходы организатора на подготовку

лота, организацию и проведение торгов). В случае отказа заключить договор аренды или неуплаты всех сумм за лот результаты торгов подлежат аннулированию (ст. 137 ч. 5 ст. 138 ЗК).

Вариант 3. Победитель **заключает договор аренды** на земельный участок. Этот финал также следует принимать во внимание. Ведь если конкурент также занимается выращиванием сельхозпродукции и имеет средства на развитие, то сможет оставить себе участок с торгов. Гарантийный взнос победителя засчитывается в покупную цену.

В первой и второй ситуациях конкурент потеряет гарантийный и регистрационный взносы, однако получит больше – задержит развитие вашего предприятия. Ведь повторные торги проведут не ранее чем через месяц и не позднее чем через шесть месяцев со дня проведения предыдущих (ч. 6 ст. 138 ЗК).

Впрочем, при таком развитии событий для защиты добросовестного участника предусмотрено, что **победитель, который отказался от подписания протокола** или в установленный срок **не уплатил средства за приобретенный лот, лишается права на дальнейшее участие в торгах** по продаже данного лота. Поэтому конкурент не сможет больше навредить вам.

Есть еще одна хорошая новость. Если участники не разошлись, торги возобновляются в тот же день. Поэтому, невзирая на препятствия, остается шанс приобрести право на желаемый земельный участок. Если участники покинули торги, спустя некоторое время проведут повторные (ч. 20 ст. 137, ч. 6 ст. 138 ЗК).

ВЫВОДЫ



Чтобы принять участие в земельных торгах, изучения общих правил недостаточно. Нужно также понимать, как их может использовать конкурент, чтобы помешать вам получить земельный участок в аренду. В случае отказа от подписания протокола с результатами торгов или договора аренды земли конкурент понесет небольшие потери (уплаченные взносы), но цель будет достигнута – помешать развитию другого предприятия.

Законодательством предусмотрен такой вариант, поэтому в будущем недобросовестный участник не сможет принять участие в торгах по этому лоту. Поэтому, если не удалось победить в торгах, не теряйте надежду и попробуйте еще раз.