

## **НАПРЯМ 4. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО. АГРАРНЕ ПРАВО. ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО**

DOI <https://doi.org/10.36059/978-966-397-580-1-15>

### **ЕЛЕКТРОННІ ЗЕМЕЛЬНІ ТОРГИ: ПРАВОВІ АСПЕКТИ ТА ПРАКТИКА ЗАСТОСУВАННЯ**

**Бондуrowa Яна Юрїївна**

*здобувачка кафедри фундаментальних і галузевих юридичних наук,*

*Науковий керівник: Латишева В. В.*

*Кременчуцький національний університет*

*імені Михайла Остроградського*

*м. Кременчук, Україна*

Розвиток цифрових технологій суттєво вплинув на механізми управління земельними ресурсами в Україні. Одним із ключових інструментів прозорого розпорядження землею стали електронні земельні торги – онлайн-аукціони з продажу чи передачі права оренди земельних ділянок через електронну торгову систему. Такий формат забезпечує відкритий доступ до інформації про лоти, справедливую конкуренцію між учасниками та мінімізує людський фактор. У результаті впровадження електронних аукціонів підвищено прозорість процесів, зросли доходи громад від землекористування та створено передумови для зменшення корупційних ризиків.

Впровадження електронних земельних аукціонів було закріплено на законодавчому рівні у 2021 році. 6 липня 2021 року набув чинності Закон України № 1444-IX від 18.05.2021[1], яким внесено зміни до ряду актів щодо продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними через електронні аукціони. Цим законом врегульовано проведення земельних торгів у формі електронного аукціону в режимі реального часу через Інтернет, що відобразилося в нормах Земельного кодексу України [2]. Згідно із Земельним кодексом, земельні ділянки державної та комунальної власності можуть відчужуватися або передаватися в користування лише на конкурентних засадах – через земельні торги (аукціони), за винятком випадків, прямо передбачених законом. Зокрема, діючим законодавством заборонено продаж земель сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності (ч. 7 ст. 130 ЗКУ), тобто такі землі можуть передаватися лише

в оренду через аукціони; натомість продаж приватних с/г ділянок дозволений (з поточними обмеженнями щодо кола покупців). Таким чином, нормативно-правова база електронних земельних торгів включає норми Земельного кодексу, спеціальний Закон № 1444-IX, підзаконні акти (зокрема, Постанову КМУ № 1013 від 22.09.2021) та інші пов'язані закони.

Для реалізації Закону № 1444-IX Кабінет Міністрів України ухвалив Постанову № 1013 від 22.09.2021 [3]. «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів...», якою затверджено порядок організації та проведення електронних аукціонів із продажу чи передачі прав користування земельними ділянками. Ця постанова визначає всі етапи підготовки лотів, умови допуску учасників, механізм проведення торгів в електронній системі та оформлення результатів. Земельні торги проводяться онлайн у державній електронній торговій системі «Прозорро.Продажі» за єдиними правилами. Організатор (власник ділянки або уповноважений орган) формує лот та оголошує аукціон через систему, а учасники (фізичні чи юридичні особи, що відповідають вимогам закону і виконали умови реєстрації) подають пропозиції онлайн. Електронна система автоматично приймає ставки, визначає переможця та формує протокол результатів торгів. Регламент торгів передбачає англійську модель аукціону з кількома раундами підвищення ціни. Для запобігання зловживанням підвищено розмір гарантійного внеску (до ~30% стартової ціни лота); витрати на підготовку лота прозоро відшкодовуються переможцем; у разі відмови переможця система автоматично визнає переможцем наступного учасника. Таким чином, створено єдиний прозорий алгоритм аукціонів, який мінімізує ризики втручання чи маніпуляцій.

Перехід від традиційних «голосних» аукціонів до електронного формату приніс низку суттєвих переваг. По-перше, прозорість процесу значно зросла: усі оголошення, перебіг торгів та результати аукціонів доступні онлайн у реальному часі, що унеможливило приховування інформації або кулуарні домовленості (громадськість може відстежити кожен аукціон на порталі системи). По-друге, забезпечено відкритість і конкуренцію – до торгів можуть долучитися учасники з будь-якого регіону, що розширює коло потенційних покупців і підвищує конкуренцію за лот. По-третє, неупередженість результатів гарантується технічними засобами: система автоматично приймає ставки і обирає найвищу пропозицію, усуваючи суб'єктивний людський фактор при визначенні переможця. Крім того, електронний формат підвищив ефективність проведення торгів – процедура відбувається значно швидше (укладення угоди займає лічені дні замість тривалих офлайн-процедур) та з меншими адміністративними витратами. Повна цифрова фіксація

кожного аукціону в системі забезпечує незмінність і доступність даних: у будь-який момент можна перевірити законність та обґрунтованість результатів. Отже, електронні торги мінімізували можливості зовнішнього втручання чи маніпуляцій і підвищили довіру учасників та суспільства до процедур розпорядження землею.

Електронні земельні аукціони вже продемонстрували вагомий економічний ефект для громад. За даними дослідження Світового банку, запровадження прозорої електронної системи торгів, захищеної від маніпуляцій, дозволило подвоїти доходи місцевих громад від передачі в оренду сільськогосподарських земель комунальної власності. Раніше значна частина таких земель надавалася в користування за заниженими ставками та в обхід відкритих процедур, що призводило до суттєвих недоотримань – за оцінками аналітиків, щорічні втрати місцевих бюджетів від неефективного розпорядження землями сягали близько 500 млн доларів США. Натомість електронні аукціони завдяки реальній конкуренції між учасниками забезпечили значно вищу орендну плату та продажні ціни, суттєво збільшивши надходження до бюджетів громад і держави.

Попри значні переваги, впровадження нового формату торгів супроводжується певними викликами. До технічних та організаційних проблем належить необхідність навчання персоналу органів місцевої влади та учасників роботи в електронній системі, забезпечення надійного інтернет-зв'язку і кібербезпеки ЕТС. Окремим фактором ризику є цифрова нерівність: не всі потенційні учасники (особливо у сільській місцевості) володіють достатніми навичками роботи з цифровими технологіями або мають стабільний доступ до Інтернету. Тому важливо забезпечити простий і зрозумілий інтерфейс системи та можливість отримати консультаційну підтримку від операторів електронних майданчиків.

Серйозний виклик виник у 2022 році у зв'язку з воєнними діями та запровадженням воєнного стану. Проведення земельних аукціонів довелося тимчасово призупинити – з березня по листопад 2022 року електронні торги фактично не проводилися. Це негативно вплинуло на надходження від оренди землі та поставило проблему збереження прозорості розпорядження земельними ресурсами в умовах надзвичайних обставин. Попри ці труднощі, система електронних торгів швидко відновила роботу після стабілізації ситуації, продемонструвавши гнучкість і стійкість цифрового формату.

Запровадження електронних земельних аукціонів стало важливим етапом реформування земельних відносин, поєднавши інтереси держави, бізнесу та громад на засадах прозорості й рівних можливостей. Цей формат суттєво підвищив відкритість процесів розпорядження

землею та ефективність використання публічних земельних ресурсів. Державні і комунальні ділянки через аукціони знаходять найбільш ефективного користувача чи власника, а бюджети отримують максимально можливі доходи. Електронна система мінімізує корупційні ризики та зловживання, адже всі дії фіксуються, а доступ до торгів є конкурентним і неупередженим.

Водночас інститут електронних земельних торгів потребує подальшого розвитку й удосконалення. Необхідно забезпечити стабільність правового поля та усунути залишкові прогалини. Наступним важливим завданням є інтеграція електронних торгів з іншими державними реєстрами (земельним кадастром, реєстром речових прав тощо) задля підвищення зручності та достовірності даних, а також продовження навчання і підтримки організаторів торгів на місцевому рівні – що ширше охоплення електронною системою, то більший економічний ефект.

Перспективним напрямом розвитку є розширення сфери застосування е-аукціонів. Після завершення дії воєнного стану та за наявності політичної волі можна розглянути зняття мораторію на продаж державних сільськогосподарських земель із реалізацією їх виключно через Prozorro. Продажі – це забезпечило б чесний і контрольований механізм приватизації землі. Крім того, слід технологічно гарантувати безперервність проведення торгів навіть у кризових умовах (резервні сервери, офлайн-верифікація тощо), щоб уникнути повторення вимушених пауз на зразок 2022 року.

Електронні земельні торги за кілька років перетворилися на повноцінний сегмент цифрової економіки України. Вони принесли бюджету значні додаткові надходження та підвищили довіру суспільства до процесів розпорядження землею. Подальше вдосконалення цього інституту й адаптація до нових викликів (цифрових, економічних, правових) сприятиме сталому розвитку земельних відносин і позитивно впливатиме на економіку держави.

### Література:

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони: Закон України від 18.05.2021 № 1444-IX. *Відомості Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1444-20#Text> (дата звернення: 27.11.2025).
2. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III (зі змінами станом на 2025 р.). *Відомості Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 27.11.2025).

3. Постанова Кабінету Міністрів України № 1013 від 22.09.2021 «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)». *Офіційний вісник України*. 2021. № 78.