

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

КАРАХАНЯН КАРИНА МАРТИНІВНА

УДК 349.41

**ПРАВОВІ ЗАСАДИ КОНКУРЕНТНОГО ПРОДАЖУ
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В УКРАЇНІ**

12.00.06 – земельне право; аграрне право;
екологічне право; природоресурсне право

Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Київ – 2017

Дисертацією є рукопис

Робота виконана в Національному університеті «Одеська юридична академія»
Міністерства освіти і науки України

Науковий керівник кандидат юридичних наук, доцент
Каракаш Ілля Іванович,
Національний університет
«Одеська юридична академія»,
професор кафедри аграрного, земельного
та екологічного права

Офіційні опоненти: доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент НАПрН України
Шульга Михайло Васильович,
Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого»,
завідувач кафедри земельного
та аграрного права

кандидат юридичних наук, доцент
Краснова Юлія Андріївна,
Національний університет біоресурсів
і природокористування України,
доцент кафедри аграрного,
земельного та екологічного права
імені академіка В. З. Янчука

Захист відбудеться «17» лютого 2017 року о 10⁰⁰ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради К 26.004.16 у Національному університеті біоресурсів і природокористування України за адресою: 03041, м. Київ, вул. Генерала Родимцева, 19, навчальний корпус № 1, кімната 97

З дисертацією можна ознайомитися у бібліотеці Національного університету біоресурсів і природокористування України за адресою: 03041, м. Київ, вул. Героїв Оборони, 13, навчальний корпус № 4, кімната 41а

Автореферат розісланий «13» січня 2017 року

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

О. В. Гафурова

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Земельна реформа в Україні, яка здійснюється з 1991 року, спрямована на подолання монополії права державної власності на землю, створення належних умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання та раціонального використання і охорони земель, а також на формування та розвиток ефективного ринкового обігу земель. Здійснення земельної реформи змінило сутність і характер земельних відносин в Україні та призвело до появи механізму ринкового обігу земель як нового інституту земельного права. У даний час провідне місце в структурі ринку землі посідає конкурентний продаж земельних ділянок, що здійснюється шляхом проведення земельних торгів у формі аукціону.

Продаж земельних ділянок на земельних аукціонах має низку переваг і надає змогу: забезпечити законність і прозорість земельного ринку; акумулювати кошти для інвестування в економіку країни; збільшити надходження до державного та місцевих бюджетів; забезпечити населення необхідною кількістю робочих місць; стати на один рівень із країнами Європейського Союзу. В процесі проведення земельних торгів ціна продажу земельних ділянок може у декілька разів перевищувати їхню початкову вартість, і тому їх проведення слід вважати виправданим на практиці.

Враховуючи наведене, можна вважати земельні торги одним із найважливіших джерел фінансового забезпечення розвитку населених пунктів. А це фінансування будівництва і ремонту доріг, поширення житлово-комунального господарства та забезпечення соціального розвитку села в цілому. Крім цього, на конкурентний продаж виставляються земельні ділянки з готовою землепорядною документацією, тобто набувачі не витрачають часу на самостійне проходження складних і тривалих процедур погодження та відведення землі. Продаж земельних ділянок на аукціоні є способом планування забудови території населеного пункту, адже ділянки продаються із певним цільовим призначенням, тобто місто, селище, село здійснює реалізацію генерального плану й отримує додаткові кошти. Придбання земельних ділянок шляхом проведення земельних торгів стимулює раціональне використання земельних ресурсів країни.

Актуальність наукових розробок у цій сфері обумовлюється науково-практичною дискусійністю, що пов'язана з наслідками тих змін, які відбулися в законодавстві з приводу регулювання питань щодо організації та проведення земельних торгів (аукціонів). Поряд з цим, моделювання інституту конкурентного продажу земельних ділянок в Україні має прогностичне значення для подальшого вдосконалення законодавчої бази з одночасним вирішенням питань щодо вигідного продажу таких ділянок та наповнення бюджетів всіх рівнів. У зв'язку з цим у даний час виникла нагальна потреба у чіткому визначенні поняття земельного аукціону та закріплення основних принципів його правового регулювання, використання реальних переваг і пріоритетів, закріплення особливостей його проведення та встановлення результатів, виявлення недоліків та проблемних питань.

Науково-теоретичною основою дослідження стали наукові праці вітчизняних фахівців у галузі земельного, екологічного та аграрного права, зокрема, В. І. Андрейцева, Г. І. Балюк, М. М. Бахуринської, А. Г. Бобкової, Н. С. Гавриш, А. П. Гетьмана, В. К. Гуревського, М. А. Дейнеги, В. М. Єрмоленка, І. І. Каракаша, Т. О. Коваленко, Д. Л. Ковача, В. В. Костицького, І. О. Костяшкіна, М. В. Краснової, П. Ф. Кулинич, Р. І. Марусенка, А. М. Мірошніченка, В. Л. Мунтяна, В. В. Носіка, О. М. Пашенка, О. Ю. Піддубного, О. О. Погрібного, А. І. Ріпенка, В. І. Семчика, В. Д. Сидор, О. В. Степської, Н. І. Тітової, Ю. В. Туцького, В. Ю. Уркевича, В. І. Федоровича, Д. В. Федчишина, Т. Є. Харитоновой, М. М. Чабаненка, М. В. Шульги та інших вчених.

Підґрунтям для дослідження також стали праці інших вчених-правознавців, а також наукові доробки представників інших спеціальностей, в тому числі М. С. Алябишевої, В. І. Курила, А. Г. Мартина, Є. О. Харитонова, Я. М. Шевченко та інших.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертацію виконано на кафедрі аграрного, земельного та екологічного права Національного університету «Одеська юридична академія» відповідно до комплексної теми «Теоретичні та практичні проблеми забезпечення сталого розвитку української державності та права» (номер державної реєстрації 0110U000671) та за темою науково-дослідної роботи кафедри аграрного, земельного та екологічного права Національного університету «Одеська юридична академія» «Правове забезпечення сталого розвитку земельних та екологічних відносин у південному регіоні України» на 2011–2015.

Мета та задачі дослідження. Метою роботи є комплексне теоретичне розроблення питань щодо визначення правових засад конкурентного продажу земель в Україні, формулювання теоретичних та прикладних положень вдосконалення правового регулювання суспільних земельних відносин в галузі аукціонного відчуження земель.

Відповідно до мети дослідження поставлено наступні наукові задачі:

- виявити основні історичні аспекти становлення та розвитку ринку землі на сучасній території України та його інституцій, зокрема, конкурентного відчуження земельних ділянок;
- розкрити зміст основних понять в сфері аукціонного продажу земель і встановити співвідношення понять «земельні торги» та «земельний аукціон»;
- визначити коло принципів організації та проведення земельних торгів, дослідити їх сутність та значення для правового регулювання;
- охарактеризувати чинне земельне законодавство в сфері конкурентного відчуження земельних ділянок та визначити правову базу щодо регулювання зазначених відносин;
- дослідити особливості земельної ділянки як об'єкта конкурентного продажу та порядок формування лоту для відчуження на торгах;
- визначити коло учасників земельного аукціону та основні вимоги, що висуваються до суб'єктів-учасників відносин у сфері конкурентного продажу земельних ділянок;

- розкрити особливості процедури аукціонного відчуження окремих груп земель, встановлення його результатів та їх оформлення;
- визначити перелік земель, що підлягають позааукціонному наданню чи відчуженню та дослідити їх правову природу;
- внести науково обґрунтовані пропозиції щодо вдосконалення чинного земельного законодавства стосовно розширення кола випадків безаукціонного відчуження земель.

Об'єктом дослідження є суспільні земельні відносини у сфері конкурентного продажу земельних ділянок в Україні.

Предметом дослідження виступають правові засади конкурентного продажу земельних ділянок в Україні.

Методи дослідження. Дослідження спирається на сучасний інструментарій та концептуальні підходи, вироблені юридичною наукою. В його основу покладено філософський метод матеріалістичної діалектики, загальнонаукові (формально-логічний, структурно-функціональний, комплексний) та спеціально-правові (історико-правовий, формально-юридичний, порівняльно-правовий) методи наукового пізнання. Діалектичний метод наукового пізнання використовувався для всебічного та об'єктивного дослідження сутності ринку землі та земельних торгів як однієї з його складових (підрозділ 1.1). За допомогою історико-правового методу було розглянуто закономірності та тенденції становлення земельного ринку, його розвитку і вдосконалення, а також основні етапи формування законодавства щодо конкурентного відчуження земель (підрозділи 1.1, 1.2). В роботі широко використовувався формально-логічний метод, завдяки чому було досліджено теоретичні та практичні положення про правове регулювання конкурентного продажу земельних ділянок, зміст правовідносин щодо організації та проведення земельних торгів (підрозділи 1.2–2.4). Завдяки структурно-функціональному та комплексному методам було здійснено узагальнення явищ, що розглядаються, досліджено основні етапи процедури продажу земельних ділянок на аукціонах (підрозділи 2.1, 2.2). Формально-юридичний метод дав можливість з'ясувати зміст норм права, що регулюють відносини у сфері конкурентного продажу земель (підрозділи 2.1, 2.2), а порівняльно-правовий метод використано при проведенні аналізу законодавства України щодо правового регулювання здійснення конкурентного продажу різних груп земель (підрозділ 1.2), при визначенні особливостей суб'єктного складу земельних аукціонів в залежності від ділянок, що підлягають відчуженню (підрозділ 1.3.).

Наукова новизна одержаних результатів полягає у тому, що вперше у вітчизняній земельно-правовій теорії здійснено комплексне науково-практичне дослідження правового регулювання конкурентного продажу земельних ділянок, в результаті якого сформульовано теоретичні та практичні висновки і рекомендації, спрямовані на вдосконалення положень чинного законодавства в сфері продажу земельних ділянок на земельних торгах. Наукова новизна знайшла втілення у таких висновках і сформульованих положеннях:

вперше:

– обґрунтовано тотожність понять «земельні торги» та «земельний аукціон» та запропоновано визначення земельного аукціону як врегульованої законодавством форми проведення земельних торгів, під час якої здійснюється конкурентний продаж земельної ділянки, переможцем якого стає той учасник, який запропонував найвищу ціну за таку ділянку, зафіксовану в ході проведення земельних торгів, відповідно до її цільового призначення, та з яким укладається договір купівлі-продажу земельної ділянки за результатами аукціону;

– пропонується доповнити визначений на доктринальному рівні перелік вихідних засад проведення земельних аукціонів: 1) принципом свободи участі в земельних торгах, зміст якого в загальному вигляді полягає в забезпеченні всіх суб'єктів, які відповідають закріпленим в земельному законодавстві вимогам, а також виявили бажання придбати земельну ділянку, можливістю подати необхідні документи, бути зареєстрованими у якості учасників аукціону та прийняти участь в торгах; 2) принципом гарантованості повернення внесків учасників земельних торгів, що дістає свій прояв в обов'язковому поверненні суб'єктам, які не стали переможцями аукціону, сплачених ними гарантійних внесків, а також в зарахуванні такого внеску до суми, яку за результатами аукціону сплачує переможець останнього за придбану земельну ділянку;

– визначено коло суб'єктів, які можуть виступати покупцями земельних ділянок на земельних торгах, та основні вимоги законодавства щодо них. Такими покупцями є всі фізичні та юридичні особи, але з певними застереженнями щодо цільового призначення ділянок землі, місця їх розташування та мети їх використання;

– обґрунтовано необхідність визначення на законодавчому рівні основних вимог щодо виконавців земельних торгів з метою обрання їх у якості ліцитаторів, зокрема: обов'язковості спеціальної освіти (кваліфікації), наявності стажу роботи за спеціальністю, періодичності підвищення кваліфікації тощо;

– запропоновано розширити перелік випадків позаконкурентного відчуження земельних ділянок з метою більш чіткого визначення кола земель, що виступають об'єктом аукціонного продажу, шляхом включення до ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України додаткових підстав позааукціонного набуття земель у власність та надання їх у користування.

удосконалено:

– визначення поняття «земельний аукціон» з урахуванням співвідношення понять «земельні торги» та «земельний аукціон», а також специфіки проведення останнього та визначення його переможця;

– умови застосування основних принципів проведення земельних торгів, а також запропоновано вважати принципами конкурентного відчуження земель наступні: принцип законності, принцип достовірності, принцип публічності договору, принцип рівності учасників земельного аукціону, принцип змагальності та відкритої конкуренції, принцип прозорості, принцип незмінності умов продажу земельних ділянок, принцип свободи участі в

земельних торгах, принцип гарантованості повернення внесків учасників земельних торгів;

– підстави класифікації покупців земельних ділянок та організаторів земельних торгів за наступними критеріями: в залежності від об'єкта, що підлягає конкурентному продажу та в залежності від суб'єкта, на користь якого здійснюється відчуження земельної ділянки;

– положення щодо організації та проведення земельних торгів стосовно окремих груп земель, а саме: земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил України, а також Державної спеціальної служби транспорту, зокрема, з урахуванням вимог визначення організатора земельних торгів, особливостей добору земельних ділянок, які підлягають продажу, специфіки формування лоту та призначення виконавця аукціону.

набули подальшого розвитку:

– пропозиції щодо закріплення на законодавчому рівні певних особливостей, які стосуються суб'єктів земельних торгів: визначення вичерпного переліку суб'єктів-організаторів земельних торгів з урахуванням специфіки земельних ділянок, що підлягають відчуженню;

– вдосконалення процедури отримання погодження на продаж земель окремим категоріям осіб, які виступають покупцями на торгах, і зобов'язання організатора аукціону вирішувати такі питання на етапі визначення кола потенційних покупців та їх реєстрації;

– положення щодо процедури добору земельних ділянок, формування лоту, організації та проведення земельного аукціону з урахуванням специфіки об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені;

– позиція щодо необхідності закріплення в земельному законодавстві норми, що дозволила б вважати перелік позааукціонних засад набуття земельних ділянок невичерпним та надала б підстави для його розширеного тлумачення відповідно до вимог сьогодення;

– рекомендація щодо необхідності викладення окремих пунктів ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України в іншій редакції, що дозволить визначити найбільш повний перелік підстав, які виключають можливість проведення земельних торгів, зокрема: надання земельних ділянок в постійне землекористування, для здійснення концесійної діяльності, для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, для створення озелених територій загального користування тощо.

Практичне значення одержаних результатів полягає у тому, що сформульовані в дисертації теоретичні положення, висновки і рекомендації можуть бути використані:

– у науково-дослідній сфері – як підґрунтя для проведення подальших наукових досліджень проблемних аспектів конкурентного продажу земель;

– у правотворчій діяльності – при вдосконаленні чинного законодавства, що регулює конкурентний продаж окремих груп земель, а також вичерпного визначення випадків позаконкурентного відчуження земельних ділянок;

– у правозастосовній діяльності – з метою досягнення єдності у розумінні та застосуванні норм, що регулюють процедуру організації та проведення земельних аукціонів;

– у навчальному процесі – при підготовці відповідних розділів підручників і навчальних посібників із земельного права, викладанні навчальних дисциплін «Земельне право України», «Набуття та реалізація прав на землю в Україні» та у науково-дослідній роботі студентів.

Особистий внесок здобувача. Дисертація є самостійним науковим дослідженням автора. Основні теоретичні положення та практичні висновки, які складають наукову новизну дослідження, отримано здобувачем особисто.

Апробація результатів дисертації. Положення і висновки дисертаційного дослідження неодноразово обговорювалися на засіданнях кафедри аграрного, земельного та екологічного права Національного університету «Одеська юридична академія».

Результати дисертації оприлюднені у доповідях на міжнародних, всеукраїнських та міжвузівських науково-практичних конференціях, зокрема на: XVI Міжнародній науковій конференції студентів, аспірантів і молодих вчених «Ломоносов – 2009» (м. Москва, Російська Федерація, 2009 р.); Міжнародній науково-практичній конференції студентів, аспірантів та молодих учених Київського національного університету імені Тараса Шевченка «Актуальні питання державотворення в Україні очима молодих учених» (м. Київ, 2009 р.); IX Міжнародній студентсько-аспірантській науковій конференції «Актуальні проблеми прав людини, держави та правової системи» (м. Львів, 2010 р.); II Міжнародній науково-практичній конференції «Держава і право в умовах глобалізації: реалії та перспективи» (м. Сімферополь, 2010 р.); Міжнародній науковій конференції професорсько-викладацького і аспірантського складу «Правове життя сучасної України» (м. Одеса, 2010 р.); Міжнародній науковій конференції професорсько-викладацького складу «Правове життя сучасної України» (м. Одеса, 2011 р.); Міжнародній науковій конференції професорсько-викладацького складу «Правове життя сучасної України» (м. Одеса, 2012 р.); Міжнародній науковій конференції професорсько-викладацького складу «Правове життя сучасної України» (м. Одеса, 2013 р.); Міжнародній науково-практичній конференції, присвяченій ювілею академіка С. В. Ківалова «Правове життя сучасної України» (м. Одеса, 2014 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Правові та інституційні механізми забезпечення сталого розвитку України» (м. Одеса, 2015 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Правові та інституційні механізми забезпечення розвитку держави і права в умовах євроінтеграції» (м. Одеса, 2016 р.); Першому зібранні фахівців споріднених кафедр з обговорення актуальних наукових проблем та методики викладання аграрного, земельного, екологічного та природоресурсного права у вищих навчальних закладах України (м. Одеса, 2016 р.).

Публікації. Основні теоретичні положення та висновки дисертаційного дослідження викладено у 18 наукових працях, з яких 5 статей у наукових

фахових виданнях України, стаття у науковому виданні іншої держави та 12 тез наукових доповідей.

Структура та обсяг дисертації. Дисертаційна робота складається зі вступу, двох розділів, які поділено на вісім підрозділів, висновків і списку використаних джерел. Загальний обсяг дисертації становить 202 сторінки. Список використаних джерел налічує 190 найменувань.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано вибір теми дисертаційного дослідження та її актуальність, розкривається ступінь наукового розроблення порушеної проблеми, зазначається зв'язок теми з науковими програмами і планами, визначаються мета роботи, її задачі, об'єкт і предмет, характеризуються методи дослідження, наукова новизна одержаних результатів та їх теоретичне і практичне значення, містяться дані про апробацію основних положень дисертаційної роботи.

Розділ 1 **«Земельні торги як основна складова існування та розвитку ринку землі»** складається з чотирьох підрозділів та висновків до першого розділу.

У підрозділі 1.1 *«Історичні аспекти формування ринку землі в Україні: земельні торги як провідний елемент ринку землі»* розкрито еволюцію відносин у сфері становлення ринку землі, наведено особливості окремих аспектів розвитку земельних відносин щодо його формування. Встановлено, що зародження ринку землі тісно пов'язано із закріпленням в законодавстві поняття «власність», а також виникненням приватної власності на землю.

Проаналізовано сутність земельного ринку та його основних складових, зокрема, земельних торгів, що проводяться у формі земельного аукціону. Запропоновано визначення земельного аукціону як врегульованої законодавством форми проведення земельних торгів, під час якої здійснюється конкурентний продаж земельної ділянки, переможцем якого стає той учасник, який запропонував найвищу ціну за таку ділянку, зафіксовану в ході проведення земельних торгів, відповідно до її цільового призначення, та з яким укладається договір купівлі-продажу земельної ділянки за результатами аукціону.

Виокремлено та розкрито зміст основних принципів організації та проведення земельного аукціону, зокрема, принципу законності, принципу достовірності, принципу публічності договору, принципу рівності учасників земельного аукціону, принципу змагальності та відкритої конкуренції, принципу прозорості, принципу незмінності умов продажу земельних ділянок. Запропоновано доповнити існуючий на доктринальному рівні перелік вихідних засад конкурентного продажу земель принципом свободи участі в земельних торгах та принципом гарантованості повернення внесків учасників земельних торгів.

У підрозділі 1.2 *«Розвиток українського законодавства щодо відчуження земельних ділянок на конкурентних засадах»* розглянуто особливості

формування законодавства незалежної України в сфері організації та проведення земельних торгів, основні нормативно-правові акти, що регулюють питання в зазначеній сфері. Аналіз існуючої правової бази в галузі конкурентного продажу земельних ділянок дозволив виокремити певні групи нормативно-правових актів, якими врегульовані особливості здійснення аукціонного продажу окремих видів земель.

Запропоновано внести зміни до Земельного кодексу з метою всебічного охоплення та регулювання останнім питань, пов'язаних із особливостями проведення земельних торгів щодо окремих видів земель, зокрема, земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти приватизації; земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил України, Державної спеціальної служби транспорту.

Підрозділ 1.3 *«Основні ознаки та особливості формування земельних ділянок як об'єктів конкурентного продажу»* визначає, що відповідно до земельного законодавства продажу на конкурентних засадах підлягають землі державної та комунальної власності, у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності. Крім цього, на торгах можуть відчужуватися і земельні ділянки, які перебувають у приватній власності фізичних та юридичних осіб за їх власної ініціативи, а також у разі звернення стягнення на такі ділянки за рішенням суду або за виконавчим написом нотаріуса.

Розкрито зміст поняття «земельна ділянка», визначено її основні ознаки. Перелік фізичних та юридичних ознак земельної ділянки включає: місце її розташування, площу, межі й визначені щодо неї права. Ці ознаки дозволяють індивідуалізувати конкретну земельну ділянку. Серед ознак земельної ділянки, що ідентифікують її як самостійний об'єкт земельних торгів, можна виділити: кадастровий номер ділянки, цільове призначення, дані про якісний стан земель і про бонітування ґрунтів, відомості про обмеження у її використанні, нормативну грошову оцінку та ін. Ці ознаки, на відміну від індивідуалізуючих, закріплюють конкретні юридичні можливості та обсяг суб'єктивних прав, що можуть встановлюватись для її власника чи користувача.

Аналізується процедура формування земельної ділянки як одна з обов'язкових умов виникнення об'єкту земельних прав. Чинне законодавство пов'язує первісне виникнення прав суб'єкта на конкретну земельну ділянку з обов'язковим формуванням її як специфічного об'єкта прав. Формуванням останньої слід вважати процедуру, у межах якої відбувається документальне встановлення технічних, економічних характеристик і правового режиму земельної ділянки у процесі землеустрою, який завершується внесенням відомостей про неї до Державного земельного кадастру з присвоєнням їй кадастрового номера.

У підрозділі 1.4 *«Правовий статус суб'єктів-учасників земельних торгів за чинним законодавством»* всіх учасників земельних торгів поділено на відповідні групи: покупці земельних ділянок на земельних аукціонах,

організатори, виконавці торгів та допоміжні суб'єкти, до яких належать організації та особи, що здійснюють землевпорядні роботи, експертизу землевпорядної документації, оцінку земель тощо.

Встановлено, що покупцями земель на конкурентних засадах виступають всі фізичні та юридичні особи, але з певними застереженнями щодо цільового призначення земельних ділянок, місця їх розташування та мети, з якою вони мають використовуватись. Необхідною умовою участі всіх названих суб'єктів у земельних торгах є сплата ними гарантійного та реєстраційного внесків, розмір яких встановлюється земельним законодавством.

Комплексний аналіз земельного законодавства дозволив дійти висновку, що визначення суб'єкта, що виступає організатором земельних торгів, залежить від двох факторів: по-перше, від того, яка земельна ділянка підлягає відчуженню; а по-друге, від того, хто виступає її покупцем.

За чинним законодавством проведення земельних торгів здійснюється суб'єктом господарювання, який уклав з організатором земельних торгів договір про їх проведення. Визначено особливості правового статусу вказаного суб'єкта та обґрунтовано необхідність існування певних кваліфікаційних вимог, що висуватимуться до останнього.

Розділ 2 **«Правове регулювання організації та проведення земельних торгів»** складається з чотирьох підрозділів та висновків до другого розділу.

У підрозділі 2.1 *«Правові засади організації та проведення земельних торгів»* визначено та розкрито особливості основних стадій підготовки до проведення земельних аукціонів. Розглянуто особливості процедури добору земельних ділянок та підготовки лотів до продажу на торгах.

Проведено дослідження процедури опублікування оголошення про проведення земельних торгів, а також порядку та особливостей здійснення реєстрації потенційних покупців земельних ділянок, переліку документів, що подаються останніми для участі в земельних торгах.

Проаналізовано процедуру проведення самого земельного аукціону, його основних стадій, порядку здійснення конкурентного продажу земельних ділянок, а також виявлено певні недосконалості правового регулювання вказаних питань та запропоновано шляхи їх подолання.

Підрозділ 2.2 *«Правове регулювання питань щодо встановлення результатів земельних аукціонів та їх оформлення»* присвячено розгляду порядку встановлення результатів земельних торгів, зокрема, визначенню переможця земельних торгів та укладенню відповідних договорів.

Встановлено підстави скасування земельного аукціону, а також визнання останнього таким, що не відбувся; підстави для анулювання результатів земельних торгів та призначення проведення повторного аукціону.

Досліджено правову природу договору купівлі-продажу земельних ділянок, визначено його сутність та особливості укладення останнього з переможцем земельних торгів.

В підрозділі 2.3 *«Загальні засади позаконкурентного набуття земельних ділянок»* наведено перелік випадків, в разі наявності яких земельні ділянки набуваються у власність поза аукціоном. Такі випадки є винятком із загального

правила щодо обов'язковості конкурентного відчуження земель державної та комунальної власності. Земельне законодавство містить перелік підстав та конкретних ситуацій, за наявності яких вказані ділянки, замість конкурентного продажу, відчужуються в простому договірному порядку (в т. ч. шляхом укладення міжнародних договорів) або набуваються у власність в порядку безоплатної передачі земель; не продаються, а можуть лише надаватися в користування поза аукціоном або взагалі не передаються і не відчужуються, оскільки є виключно державною чи комунальною власністю.

Зроблено пропозицію доповнити існуючий в законодавстві перелік новими, явно позаконкурентними підставами набуття земель. Такими підставами пропонуються наступні: передбачене Земельним кодексом право фізичних осіб на переоформлення права постійного землекористування у право власності на землю; набуття особами, що постраждали внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС, земельних ділянок із земель державної власності (земель запасу або резервного фонду); приватизація земель в межах норм безоплатної передачі земель.

У підрозділі 2.4 *«Правове регулювання безаукціонних випадків надання земель»* наведено та проаналізовано підстави позааукціонного надання земельних ділянок у користування, що виступають винятками, закріпленими чинним земельним законодавством, щодо необхідності відчуження земель на земельних торгах.

Запропоновано та обґрунтовано необхідність розширення переліку позаконкурентних засад надання земельних ділянок, зокрема, за рахунок внесення змін до земельного законодавства та доповнення вказаного переліку наступними підставами: надання земельних ділянок в постійне землекористування, для здійснення концесійної діяльності, для створення озелених територій загального користування, для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції тощо.

ВИСНОВКИ

Проведене дисертаційне дослідження обраної теми надає безперечні підстави для твердження про суттєве науково-теоретичне й організаційно-практичне значення правових засад конкурентного продажу земельних ділянок з метою утворення розвинутого та цивілізованого ринку землі в Україні. Воно дозволяє зробити наступні теоретичні та практичні висновки і запропонувати відповідні пропозиції та рекомендації щодо вдосконалення чинного земельного законодавства і практики його застосування:

1. Сучасний ринок землі, що виступає механізмом ефективного обігу земельних ділянок, є результатом тривалої історичної еволюції земельних відносин, в центрі яких знаходиться така категорія як «власність». Саме законодавче закріплення та особливості розвитку останньої в різні часи дали змогу для становлення та функціонування ринку землі в його сьогоденному вигляді як частини земельного обігу, при якому встановлення, зміна та

припинення прав на земельну ділянку відбувається в результаті юридично оформленого договору.

2. Інститут конкурентного відчуження земельних ділянок, який дістає свій прояв у вигляді проведення земельних торгів (аукціонів) виступає одним з основних елементів ринку землі в Україні. Поняття земельного аукціону на законодавчому рівні опосередковано закріплено у чинному Земельному кодексі. Зокрема, відповідно до ст. 135 кодифікованого земельного закону, земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, зафіксовану в ході проведення земельних торгів. З урахування незамінності торгів в структурі земельного ринку та наукових поглядів і пропозицій практиків, вважаємо за доцільне визначити земельний аукціон як «врегульовану законодавством форму проведення земельних торгів, під час якої здійснюється конкурентний продаж земельної ділянки, переможцем якого стає той учасник, який запропонував найвищу ціну за таку ділянку, зафіксовану в ході проведення земельних торгів, відповідно до її цільового призначення, та з яким укладається договір купівлі-продажу земельної ділянки за результатами аукціону».

3. З метою визначення вихідних засад проведення земельних аукціонів пропонується вважати принципами конкурентного відчуження земель наступні: принцип законності, принцип достовірності, принцип публічності договору, принцип рівності учасників земельного аукціону, принцип змагальності та відкритої конкуренції, принцип прозорості, принцип незмінності умов продажу земельних ділянок, принцип свободи участі в земельних торгах, принцип гарантованості повернення внесків учасників земельних торгів.

4. Аналіз чинного земельного законодавства щодо аукціонного відчуження земель свідчить про те, що для подолання прогалин, які існують в зазначеній сфері, а також на вимогу норм Конституції України щодо обов'язковості здійснення відчуження земель в порядку, визначеному законом, вбачається за необхідне внесення відповідних змін і доповнень до Земельного кодексу України стосовно продажу окремих груп земель, зокрема, земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил України, а також Державної спеціальної служби транспорту. Зокрема, пропонується врегулювати в гл. 21 Земельного кодексу України вимоги щодо визначення організатора земельних торгів, особливості добору земельних ділянок, які підлягають продажу, питання специфіки формування лоту та призначення виконавця аукціону.

5. З урахуванням особливостей організації та проведення земельних аукціонів, їх учасників та порядку формування лоту пропонується здійснити поділ земельних ділянок, які підлягають конкурентному відчуженню на наступні групи: 1) землі приватної власності, що підлягають відчуженню з ініціативи власника; 2) ділянки приватної власності, на які звертається

стягнення за рішенням суду чи виконавчим написом нотаріуса; 3) земельні ділянки державної чи комунальної власності вільні від забудови; 4) землі державної власності, на яких розташовані об'єкти приватизації; 5) ділянки державної форми власності, на яких розміщені об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельні ділянки, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил України, а також Державної спеціальної служби транспорту.

6. Визначення суб'єкта, що виступає організатором земельних торгів, залежить від двох основних факторів – від того, яка земельна ділянка підлягає відчуженню та від того, хто виступає її покупцем. Вони надають підстави для пропозиції щодо внесення відповідних змін до Земельного кодексу України з метою розширення переліку суб'єктів-покупців в залежності від особливостей земельної ділянки, що є об'єктом конкурентного продажу, а також закріплення їх в єдиному нормативно-правовому акті.

7. Задля досягнення єдності у правовому регулюванні проведення земельних торгів з урахуванням специфіки об'єкта, який підлягає продажу на аукціонах, доцільним є закріплення у ч. 3 ст. 135 Земельного кодексу України кваліфікаційних вимог до виконавців земельних торгів, зокрема, наявності спеціальної освіти (кваліфікації) та стажу роботи за спеціальністю, періодичності проходження стажування за відповідною програмою, підтвердження кваліфікації через певний час тощо), невідповідність яким має стати підставою, що унеможлиблює діяльність у зазначеній сфері.

8. Встановлений у ч. 7 ст. 137 Земельного кодексу України строк для реєстрації осіб, які виявили бажання взяти участь у торгах, шляхом подання виконавцю не пізніше ніж за три робочі дні до проведення аукціону відповідних документів, є недостатнім. У зв'язку з цим пропонується закріпити у вказаній нормі положення про те, що «особа, яка бажає взяти участь у земельних торгах, має подати виконавцю не пізніше ніж за сім робочих днів до дати проведення аукціону документи, визначені законом».

9. Зауваження викликає існуюча земельно-правова норма стосовно моменту отримання погодження продажу земель іноземному суб'єкту та можливої відмови Верховної Ради України чи Кабінету Міністрів України у погодженні такого продажу вказаним особам, в результаті чого виникає необхідність врегулювання вказаного питання на законодавчому рівні. За авторською пропозицією доцільним було б закріпити вимоги щодо обов'язковості процедури отримання погодження Верховної Ради України та Кабінету Міністрів України на етапі подачі потенційними покупцями необхідних для участі в торгах документів та їх реєстрації, що дасть змогу заздалегідь визначити коло можливих покупців та уникнути призначення повторних торгів і додаткових витрат.

10. Відповідно до вимог чинного земельного законодавства, у разі, коли переможцем аукціону стає іноземний суб'єкт, він має отримати погодження на придбання земельної ділянки у власність. Проте процедура отримання такого погодження не визначена у законодавчому порядку. У зв'язку з цим

запропоновані основні вимоги щодо законодавчого закріплення процедури отримання такого погодження.

11. Проведене дослідження дозволяє стверджувати, що іноземні держави не можуть виступати покупцями земельних ділянок державної та комунальної власності на земельних торгах, оскільки вони мають право набувати у власність земельні ділянки лише з метою розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них, організацій відповідно до міжнародних договорів (ст. 85 Земельного кодексу України). Тому зазначений суб'єкт земельного права має бути вилучений з кола потенційних покупців земель на торгах, що має місце в ст. 129 Земельного кодексу України.

12. До змін, які відбулися внаслідок прийняття Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів» від 18 лютого 2016 року, Земельним кодексом встановлювалось, що законом можуть бути визначені й інші випадки, коли земельні ділянки державної та комунальної власності надаються поза аукціоном. На цій основі можна зробити висновок про те, що законодавець прямо вказував на існування інших підстав, наявність яких виключає необхідність проведення земельних торгів. Виключення останнього пункту з ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України, на думку автора, є передчасним і невиправданим, оскільки вичерпний характер позааукціонних способів набуття земель, наведений у зазначеній земельно-правовій нормі, не дозволяє віднести до нього інші неконкурентні підстави надання земельних ділянок.

13. До внесення змін до Земельного кодексу України внаслідок прийняття Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів» від 18 лютого 2016 року, у ч. 2 ст. 134 кодексу містилася норма, за якою земельні торги не проводились у разі використання земельних ділянок для здійснення концесійної діяльності. Проте з урахуванням можливості здійснення такої діяльності з метою створення об'єкта концесії, доцільним є розширення переліку позаконкурентних випадків надання земель та внесення відповідних змін до Земельного кодексу України. Зокрема, пропонується викласти п. 16 ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України у такій редакції: «передачі в оренду майнових комплексів або нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках державної, комунальної власності, та у разі використання земельних ділянок для здійснення концесійної діяльності».

14. З урахуванням наявності в Земельному кодексу України такої підстави, що виключає можливість проведення земельних торгів з участю легалізованих в Україні релігійних організацій щодо набуття ними земельних ділянок для використання під культовими будівлями, а також виходячи із сутності інституту постійного землекористування, вважається за доцільне викладення п. 3 ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України в наступній редакції: «у разі надання земельних ділянок в постійне землекористування».

15. Доцільним є розширення переліку випадків позааукціонного набуття земельних ділянок з урахуванням наступних підстав: створення озелених територій загального користування, надання земель для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції та інших

специфічних видів концесійної діяльності, передача земельних ділянок в межах норм безоплатної передачі земель тощо.

16. Правові норми чинного земельного законодавства, що регулюють питання організації та проведення земельних торгів, часто повторюються та дублюють одна одну. Безумовно, такі норми підлягають перегляду та усуненню із змісту діючих законодавчих актів, і на самперед, із змісту чинного Земельного кодексу України.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Статті у наукових фахових виданнях України:

1. Караханян К. М. Аукціонний продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти приватизації: питання правового регулювання / К. М. Караханян // Актуальні проблеми держави і права. – 2009. – Вип. 49. – С. 472–78.

2. Караханян К. М. Об'єкти та суб'єкти земельних аукціонів / К. М. Караханян // Актуальні проблеми держави і права. – 2010. – Вип. 52. – С. 234–241.

3. Караханян К. М. Приватизація – спосіб безаукціонного набуття земель / К. М. Караханян // Південноукраїнський правничий часопис. – 2011. – Вип. 3. – С. 139–143.

4. Караханян К. М. Щодо інформаційного забезпечення проведення земельних торгів в Україні / К. М. Караханян // Юридичний вісник. – 2012. – № 2. – С. 166–170.

5. Караханян К. М. Здійснення концесійної діяльності – спосіб обминути земельні торги / К. М. Караханян // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право. – 2013. – № 23. – Ч. 1. – Т. 2. – С. 70–73.

Стаття у науковому виданні іншої держави

6. Караханян К. М. Правове регулювання конкурентної приватизації окремих груп земель в Україні / К. М. Караханян // *Legea Si Viata*. – 2013. – № 8/2 (260). – С. 201–205.

Тези наукових доповідей:

7. Караханян К. М. Развитие института приватизации земель в Украине: от истоков до современности / К. М. Караханян // Ломоносов-2009: XVI Международная научная конференция студентов, аспирантов и молодых ученых. – М.: МАКС Пресс, 2009.

8. Караханян К. М. Правове регулювання продажу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти приватизації / К. М. Караханян // Актуальні питання державотворення в Україні очима молодих учених: Міжнародна науково-практична конференція студентів, аспірантів та молодих учених Київського національного університету імені Тараса Шевченка, м. Київ, 23–24 квітня 2009 року: тези доповіді. – К., 2009. – Ч. V. – С. 125–126.

9. Караханян К. М. Проблемні питання визначення поняття земельного аукціону та принципів його проведення / К. М. Караханян // Актуальні проблеми прав людини, держави та правової системи: IX Міжнародна студентсько-аспірантська наукова конференція, м. Львів, 14–16 травня 2010 року: тези доповіді. – Львів: Юридичний факультет Львівського національного університету імені Івана Франка, 2010. – С. 216–218.

10. Караханян К. М. Щодо визначення земель, які підлягають продажу на конкурентних засадах / К. М. Караханян // Держава і право в умовах глобалізації: реалії та перспективи: II Міжнародна науково-практична конференція, м. Сімферополь, 16–17 квітня 2010 року: тези доповіді. – Сімферополь: КРП «Видавництво «Кримнавчпеддержвидав», 2010. – С. 317–318.

11. Караханян К. М. Щодо питання про визначення організатора земельних торгів / К. М. Караханян // Правове життя сучасної України: Міжнародна наукова конференція професорсько-викладацького і аспірантського складу, м. Одеса, 21–22 травня 2010 року: тези доповіді. – Одеса: Фенікс, 2010. – С. 497–499.

12. Караханян К. М. Щодо інформаційного забезпечення проведення земельних торгів в Україні / К. М. Караханян // Правове життя сучасної України: Міжнародна наукова конференція професорсько-викладацького складу, м. Одеса, 20–21 травня 2011 року: тези доповіді. – Одеса: Фенікс, 2011. – С. 457–458.

13. Караханян К. М. Умови і порядок ліцензування земельних торгів в Україні / К. М. Караханян // Правове життя сучасної України: Міжнародна наукова конференція професорсько-викладацького складу, м. Одеса 20–21 квітня 2012 року: тези доповіді. – О.: Фенікс, 2012. – С. 457–458.

14. Караханян К. М. Правове регулювання конкурентної приватизації окремих груп земель в Україні / К. М. Караханян // Правове життя сучасної України: Міжнародна наукова конференція професорсько-викладацького складу, м. Одеса, 16–17 травня 2014 року: теза доповіді. – Одеса: Фенікс, 2013. – С. 636–638.

15. Караханян К. М. Новели законодавства щодо надання земель індустріальних парків / К. М. Караханян // Правове життя сучасної України: Міжнародна науково-практична конференція, присвячена ювілею академіка С. В. Ківалова, м. Одеса, 16–17 травня 2014 року: теза доповіді. – Одеса: Юридична література, 2014. – С. 528–530.

16. Караханян К. М. Щодо особливостей надання земельних ділянок для здійснення державно-приватного партнерства / К. М. Караханян // Правові та інституційні механізми забезпечення сталого розвитку України: Міжнародна науково-практична конференція, м. Одеса, 15–16 травня 2015 року: тези доповіді. – Одеса: Юридична література, 2015. – С. 654–656.

17. Караханян К. М. Щодо позааукціонного надання земельних ділянок для оптових ринків сільськогосподарської продукції / К. М. Караханян // Правові та інституційні механізми забезпечення розвитку держави і права в умовах євроінтеграції: Міжнародна науково-практична конференція, м. Одеса,

20 травня 2016 року: тези доповіді. – Одеса: Юридична література, 2016. – С. 565–567.

18. Караханян К. М. Щодо особливостей та колізій в правовому регулюванні участі іноземних суб'єктів у земельних торгах / К. М. Караханян // Збірник матеріалів Першого зібрання фахівців споріднених кафедр з обговорення актуальних наукових проблем та методики викладання аграрного, земельного, екологічного та природоресурсного права у вищих навчальних закладах України, м. Одеса, 9–10 вересня 2016 року: тези доповіді. – Одеса: Юридична література, 2016. – С. 125–128.

АНОТАЦІЯ

Караханян К. М. Правові засади конкурентного продажу земельних ділянок в Україні. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.06 – земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право. – Національний університет біоресурсів і природокористування України, Київ, 2017.

Дисертацію присвячено комплексному дослідженню правових засад конкурентного продажу земельних ділянок в Україні. За результатами дослідження встановлено співвідношення понять «земельні торги» та «земельний аукціон», визначено зміст основних понять в сфері аукціонного відчуження земель, запропоновано доповнити існуючий на доктринальному рівні перелік принципів проведення земельних торгів принципами свободи участі в земельних торгах та гарантованості повернення внесків учасників земельних торгів.

Охарактеризовано нормативно-правову базу, що становить систему законодавства у сфері конкурентного відчуження земель. Окрему увагу приділено питанням визначення земельної ділянки як об'єкту земельного аукціону, а також встановленню кола суб'єктів та основних вимог, що висуваються до них як до учасників конкурентного продажу земельних ділянок. Завдяки аналізу чинного земельного законодавства розкрито особливості організації та проведення земельних торгів щодо окремих груп земель, виявлено основні недоліки в зазначеній сфері та запропоновано шляхи їх подолання. Крім цього, з метою визначення переліку земель, що підлягають продажу на конкурентних засадах, визначено найбільш повне коло випадків позааукціонного надання чи відчуження земельних ділянок.

За наслідками дослідження зроблено низку нових наукових висновків з питання конкурентного продажу земельних ділянок в Україні, обґрунтовано пропозиції щодо вирішення проблемних питань правового регулювання, удосконалення чинного законодавства.

Ключові слова: конкурентний продаж земельних ділянок, ринок землі, земельні торги, земельний аукціон, земельна ділянка, лот, покупці земельних ділянок, ліцитатор, договір купівлі-продажу, позааукціонне відчуження земель.

АННОТАЦИЯ

Караханян К. М. Правовые основы конкурентной продажи земельных участков в Украине. – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.06 – земельное право; аграрное право; экологическое право; природоресурсное право. – Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины, Киев, 2017.

Диссертация посвящена комплексному исследованию правовых основ конкурентной продажи земельных участков в Украине. В результате исследования установлено соотношение понятий «земельные торги» и «земельный аукцион», определено содержание основных понятий в сфере аукционного отчуждения земель. Исследование земельного законодательства и научной литературы позволило сформулировать авторское определение земельного аукциона «как урегулированной законодательством формы проведения земельных торгов, в процессе осуществления которой происходит конкурентная продажа земельного участка, победителем которой становится участник, предложивший наивысшую цену за такой участок, зафиксированную в ходе проведения земельных торгов, в соответствии с его целевым назначением, и с которым заключается договор купли-продажи земельного участка по результатам аукциона».

Анализ закрепленных на доктринальном уровне основополагающих начал в сфере осуществления конкурентного отчуждения земельных участков позволил внести предложение о расширении перечня принципов земельных торгов за счет включения в него: 1) принципа свободы участия в земельных торгах, суть которого заключается в обеспечении всех субъектов, отвечающих требованиям, закрепленным в земельном законодательстве, а также изъявивших желание приобрести земельный участок, возможностью подать необходимые документы, быть зарегистрированным в качестве участника аукциона и принять участие в торгах; 2) принципа гарантированности возврата взносов участников земельных торгов, который нашел свое проявление в обязательном возврате субъектам, не ставшим победителями аукциона, уплаченных ими гарантийных взносов, а также в зачислении такого взноса в сумму, которую выплачивает победитель аукциона за приобретенный им земельный участок.

Отдельное внимание уделено определению земельного участка как объекта земельного аукциона, а также сделан вывод о целесообразности разделения всех земель, подлежащих продаже на торгах на следующие группы: земельные участки государственной и коммунальной формы собственности; земельные участки государственной формы собственности, на которых расположены объекты, подлежащие приватизации; земли, на которых расположены объекты недвижимого военного имущества, которые подлежат реализации, а также земельные участки, которые освобождаются в процессе реформирования Вооруженных Сил Украины, Государственной специальной службы транспорта; земли частной формы собственности, подлежащие

продажи на торгах по решению собственника, а также те, на которые обращено взыскание по решению суда или на основании исполнительной надписи нотариуса. Сделан вывод о том, что круг субъектов, которые могут выступать участниками земельных торгов зависит от целевого назначения земельных участков, подлежащих отчуждению, их месторасположения, а также особенностей объектов, которые на них расположены.

Благодаря исследованию действующего земельного законодательства были проанализированы нормы, которые закрепляют особенности организации и проведения земельных торгов в отношении отдельных групп земель, выявлены основные недостатки правового регулирования указанной сферы, а также предложены пути их устранения. Кроме того, с целью определения земель, которые подлежат продаже на конкурентных началах, определен наиболее широкий перечень случаев предоставления земель вне аукциона.

По результатам исследования сделаны некоторые научные выводы по вопросам конкурентной продажи земельных участков в Украине, сформулированы предложения относительно решения проблемных вопросов правового регулирования указанной сферы, усовершенствования действующего законодательства.

Ключевые слова: конкурентная продажа земельных участков, рынок земли, земельные торги, земельный аукцион, земельный участок, лот, покупатели земельных участков, лицитатор, договор купли-продажи, внеаукционное отчуждение земель.

ANNOTATION

Karakhanyan K. M. Legal basis of competitive land sales in Ukraine. – The manuscript.

The dissertation in candidacy for the degree of Juridical Sciences on the specialty 12.00.06 – Land Law; Agrarian Law; Ecological Law; Natural Resources Law. – National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, Kyiv, 2017.

The thesis is devoted to complex research of legal principles of competitive land sales in Ukraine. The study found the ratio of the concepts of «land tender» and «land auction», the content of the basic concepts in the field of auction alienation of lands. An author proposes to supplement existing at the doctrinal level list of principles for land auctions with principle of freedom of participation in land sales and principle of returning the contributions of participants of land sales.

Characterized regulatory framework, which is a system of legislation in the field of competition alienation of land. Special attention is paid to the definition of land as an object land auction, as well as establish the range of subjects and basic requirements that apply to them as members of a competitive land sales. Analysis of land legislation revealed features of organizing and conducting land auctions for certain groups of land, found major shortcomings in this area and the ways to overcome them. In addition, in order to determine the list of land to be sold on a

competitive basis, determined the most complete range of land plots, which are subject to sale outside the auction.

As a result of the study the author made a number of new scientific findings on the competitive sale of land in Ukraine, and suggested proposals for the solution of problems of legal regulation, improvement of existing legislation.

Key words: competitive sale of land, the land market, land tender, land auction, land plot, the lot, land purchase, auctioneer, the contract of sale, an alienation of land without auction.