

Зигрій Ольга Володимирівна

к. е. н., доцент кафедри цивільного права і процесу
Тернопільський національний економічний університет

ЕЛЕКТРОННА ПЛАТФОРМА ЗЕМЕЛЬНИХ АУКЦІОНІВ: ПРОБЛЕМИ ЗАСТОСУВАННЯ

Одним із пріоритетних завдань України є розбудова інформаційного суспільства, яке декларується у багатьох державних нормативно-правових актах, концепціях, програмах та стратегіях розвитку. Саме тому питання створення єдиної онлайн-системи (екосистеми) для надання послуг населенню в електронному вигляді, що дасть можливість підвищити якість та забезпечити відкритість та прозорість надання послуг, знизити можливість для проявів корупції та підвищити взаєморозуміння влади із громадськістю, є вкрай актуальним для сьогодення.

На даний час в країні спостерігається відсутність ефективних каналів обміну інформацією й координації дій з урядовими структурами, що призводять до накопичення негативних очікувань в суспільстві. Перед державою постало нагальне питання у вирішенні цих проблем, тому електронна платформа покликана реалізовувати масштабні загальнонаціональні завдання по створенню ефективного онлайн-середовища та охопити всі сектори економіки, галузі промисловості, соціальні сфери, органи державної влади, бізнес та суспільство. Переведення на електронну платформу стосується і деяких земельних питань.

Останніми роками спостерігаються масові переведення на електронну платформу не тільки тендерні закупівлі, але і продаж прав оренди, проведення електронних земельних аукціонів. Все це вказує на практичний інтерес й теоретичну цінність правових проблем, пов'язаних з нормативною побудовою

електронної платформи, розкриває один з провідних засобів протидії корупції у сфері державного управління економікою.

Слід відмітити, що один із пріоритетних напрямів роботи уряду є створення інфраструктури для проведення онлайн-торгів, що дозволяє залучити якомога більшу кількість учасників та забезпечити ще більшу прозорість процесу. При цьому слід мати на увазі, що апробація проведення електронних земельних торгів у системі Держгеокадастру, які презентовані ІТ-засобами, лише допомагають учасникам та організаторам у проведенні торгів.

Однак виникають певні ризики, які можуть стати на заваді реалізації ідеї, закладеної в е-торги їх ініціаторами (рис.1).

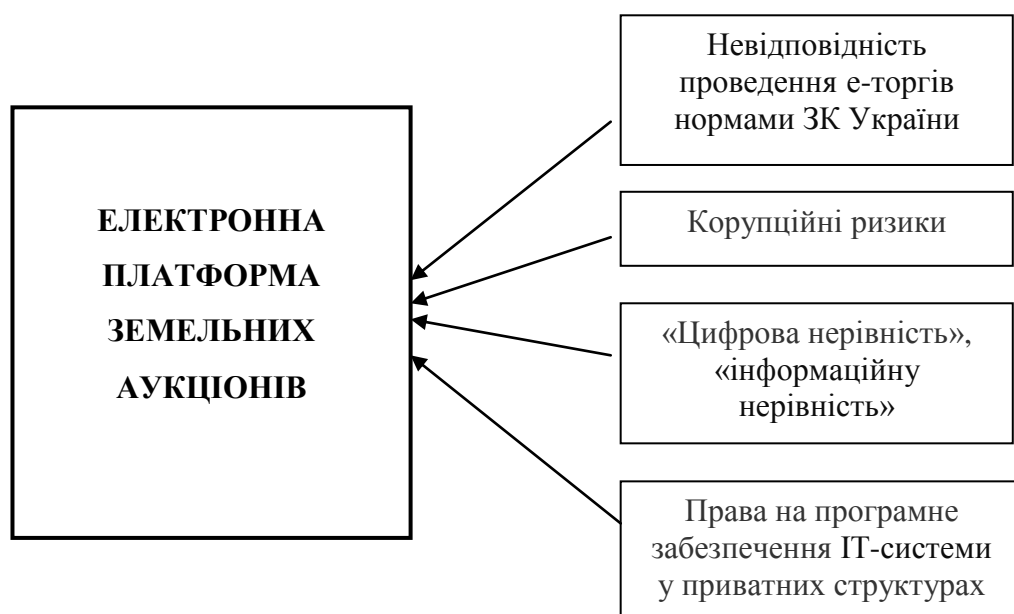


Рис. 1. Вплив ризиків на електронну платформу земельних аукціонів

На рис.1 подано ризики, які мають місце при переході на електронну платформу земельних аукціонів. Головним залишається питання врегулювання порядку проведення електронних земельних торгів. Продаж земельних ділянок державної та комунальної власності та прав на них (а саме – у формі аукціону) визначається Земельним кодексом України. Відповідно до чч.1 та 2 ст.127 Земельного кодексу, органи державної влади, Рада міністрів АР Крим та органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, визначених ст. 122, здійснюють продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) громадянам, юридичним особам

та іноземним державам на підставах та в порядку, встановлених цим Кодексом [2]. Продаж земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах у формі аукціону здійснюється у випадках та порядку, встановлених гл. 21 [2]. Згідно ст.135 ЗКУ, земельні торги проводяться у формі аукціону, тобто порядок проведення електронних земельних торгів може визначатися лише законодавчим актом. Без його ухвалення такі торги залишаються поза правовим полем.

Наступне, електронна система не охоплює процедур формування лотів чи прийняття рішення про проведення аукціону, підписання документів. Формування земельних ділянок, які виставляються на торги, мають свої особливості (наприклад: розмір, місце розташування), що може послужити маніпуляцією зі сторони чиновників. У свою ж чергу, зі сторони покупців можуть виникати змови між учасниками торгів та певні схеми із підставними конкурентами. Отже, формування лотів може створити привілейовані умови для конкретного учасника торгів, у результаті якого переможець і ціна визначатимуться штучно, неконкурентно.

Законодавством необхідно передбачити обов'язковість розробки, ухвалення та оприлюднення місцевих програм із управління землями державної та комунальної власності, які б передбачали визначення земельних ділянок для оренди та ділянок для відчуження, а також забезпечити вільний доступ та оприлюднення інформації щодо державних та комунальних земель за допомогою публічної кадастрової карти.

Крім цього, для перешкодження корупційним схемам та змовам на торгах необхідно вдосконалити процедури їх проведення і передбачити на законодавчому рівні посилення відповідальності організаторів торгів та збільшення тендерного забезпечення участі у торгах у вигляді грошового внеску або банківської гарантії [3].

Неменш важливим є те, що розроблене програмне забезпечення ІТ-системи повинно бути пов'язане із безпекою, захищеністю та довірою до неї,

тому має належати винятково державі, а система – відповідати вимогам щодо захисту інформації.

Неможливо виключати й фінансові питання. В період економічної кризи запровадження електронної платформи на всій території України потребуватиме певного часу і коштів. Загроза полягає у фінансуванні впровадження е-торгів, а саме перехід від презентації до експлуатації цієї важливої для країни системи буде неможливим. На можливість доступу до комп'ютерних інформаційних технологій впливає і економічне становище, і освітній рівень, і вік, і місце проживання громадян. Ці чинники мають загальний характер і визначають «цифрову нерівність» й «інформаційну нерівність», що в свою чергу відображають недостатній соціальний розвиток. Без їх подолання неможливий ефективний розвиток інформаційного суспільства, перехід в цифровий простір, що має прискорити процес створення цифрової держави і суспільства.

Таким чином, підсумовуючи вище подане слід відмітити, що ІТ-система може як забезпечити відкритість процесу набуття прав на земельні ділянки, так і стати інструментом маніпуляцій із землею. Вважаю, що, насамперед, потрібно врегулювати порядок проведення електронних земельних торгів нормами Земельного кодексу України, оскільки це підсилить довіру до ІТ-системи, до самих торгів та уповноваженого органу влади. Це також стане наступним кроком у презентації електронної платформи земельних аукціонів та позитивно вплине на розвиток ринкових земельних відносин.

Література

1. Всеукраїнська електронна платформа UP.me : коротка презентація проекту. - Режим доступу : <http://ua.up.me/wp-content/uploads/2017/01/ua.pdf>
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III / Відомості Верховної Ради України, 2002. - № 3 - 4. - Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page>

3. Електронні земельні торги : за яких умов ідея спрацює /Сергій Кубах //
VoxUkraine, від 11 жовтня 2016. - Режим доступу :
<https://voxukraine.org/about-us/>