

УДК 332.7

DOI: 10.31733/2078-3566-2022-4-207-213



Марина ЛОГІНОВА®

викладач

(Дніпропетровський державний університет
внутрішніх справ, м. Дніпро, Україна)

ОСОБЛИВОСТІ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ

Виконано аналіз раціонального землекористування, а також визначено його особливості під час проведення земельних торгів або аукціонів. Висвітлено процедуру організації та участі в земельних торгах. Виконано аналіз електронних торгів. Розкрито сутність проведення земельних торгів та визначено важливість його дотримання як одного з елементів охорони земель, що передбачена чинним земельним законодавством.

Раціональне використання є обов'язковою умовою, яка повинна бути дотримана особою, що розпоряджається земельною ділянкою до земельних торгів та до передачі її новому користувачеві або власникові. Учасник аукціону після укладення угоди переймає зазначений обов'язок, про що йдеться в статті. Особливості раціонального використання висвітлені як з позиції учасника, так і з позиції організатора торгів. Раціональне використання передбачає досягнення балансу між екологічними вимогами та ефективністю використання земель. У статті виконано аналіз важливих моментів сучасного землекористування із їх загальною характеристикою під час аукціону.

Ключові слова: земельні торги, земельна ділянка, раціональне землекористування, державна власність, комунальна власність, реєстраційний внесок, гарантійний внесок, мораторій.

Постановка проблеми. Раціональне використання земельних ресурсів все більшої актуальності набуває у зв'язку із збільшенням антропогенного чинника. Адже досить часто виникає проблема взаємодії людини з навколишнім середовищем, яка виходить на передній план у розрізі наслідків, що загрожують звичному існуванню людини та в негативний бік змінюють світ. Однак варто зазначити, що переверот у мисленні людини все ж таки відбувався, навіть незважаючи на практичну відсутність кроків до зменшення її антропогенного впливу на зовнішнє середовище.

На сьогодні в людства наявне досить чітке розуміння необхідності переходу від суто споживацького використання природних ресурсів до бережливого та раціонального ставлення до навколишнього середовища. У цьому разі досить сильно, на нашу думку, заважає постійне змагання держав у світі за економічне лідерство, адже воно як відомо вимагає чималого збільшення промислового виробництва, що є антропогенним чинником, який має вплив на зовнішнє середовище.

Заради прибутку держави та звичайні різноманітні юридичні особи досить часто нехтують елементарними правилами збереження навколишнього середовища, що може призвести до деградації ґрунту та втрати його продуктивності. Зокрема, людина заради власної вигоди змінює природне середовище шляхом створення іноді недосконалого та небезпечного матеріального світу.

Земельні торги в реаліях сьогодення досить добре розвинуті на різноманітних платформах, що дозволяє майбутнім власникам земельних ресурсів лише в декілька натисків здійснити купівлі та зробити чергову ставку, зазначена процедура дає змогу особі не відволікатися на марні поїздки. Однак в цьому хаосі підприємці забувають за важливість раціонального користування земельних ресурсів, тим самим зменшують їхню родючість, що фактично робить покупку таких земель марним вкладенням коштів.

Аналіз публікацій, в яких започатковано вирішення цієї проблеми. Раціональне використання земельних ресурсів та загалом характеристика земельних

© М. Логінова, 2022

ORCID iD: <https://orcid.org/0000-0001-5608-9911>

marinaloginova.dduvs@gmail.com

торгів є досить цікавими, актуальними та добре дослідженими темами, однак в поєднанні вони на науковому рівні досліджувались досить мало. До науковців, які визначали особливості раціонального використання земельних ресурсів в розрізі проблем сьогодення, належать такі: О. Лебеденко, О. Семикіна, В. В'юн, М. Мицай, В. Горлачук, Н. Кузін, О. Афанасьєв, В. Касьянов тощо.

Мета статті: дослідити та визначити характерні риси раціонального використання земель в умовах земельних торгів та аукціонів.

Виклад основного матеріалу. Характеристика раціонального використання земель в умовах земельних торгів повинна містити в собі загальну характеристику сутності раціонального використання ґрунту та визначення особливих моментів земельних торгів, після чого можна зробити висновок щодо особливих рис такого використання в умовах торгів.

Раціональне використання землі передбачено низкою нормативно-правових документів, а також його особливості передбачені в Законі України «Про охорону навколишнього природного середовища». На думку В. Касьянова та О. Афанасьєва, раціональне використання земельних ресурсів – це обов'язкова екологічна вимога. До цього висновку науковці доходять шляхом аналізу положень зазначеного закону, в змісті якого визначено, що використання земельних ресурсів установами, підприємствами та організаціями реалізується за умови дотримання економного та раціонального їх використання на основі широкого застосування новітніх технологій [3, с. 8]. В цьому плані я погоджуюсь із думкою вчених, адже і справді раціональне використання є тією вимогою, яка повинна бути дотримана абсолютно кожним користувачем земельних ресурсів, а держава, зі свого боку, повинна слідкувати за дотриманням зазначеного моменту, для того щоб не допустити деградації ґрунту.

У науковій літературі термін «землекористування» застосовується в двох значеннях:

– система використання земель, яка регламентується для різних категорій земельного фонду. Зазначене визначення належить до правових функцій, положення і норми якого встановлюються екологічним і земельним законодавством;

– територія, земельний масив, сукупність ділянок, наданих у власність або в користування. Найчастіше це визначення застосовують для характеристики земель конкретного власника або користувача землі, категорій земель, розміру (площі) земельної ділянки. Землекористування є різновидом природокористування. Тому базові особливості його принципів повинні стосуватися певною мірою використання і охорони, і земельних ресурсів [5, с. 17].

Раціональне використання земельних ресурсів забезпечується шляхом застосування низки принципів. До них, на думку багатьох вчених радянської доби, варто віднести такі: неухильне підвищення родючості ґрунтів, охорона земель, пріоритет сільського господарства на родючі землі, державна власність не землю, сталість землекористування, постійне впорядкування території, постійне вдосконалення типів та форм організації, комплексне землекористування та врахування зональних особливостей, планомірність організації використання землі. О. Лебеденко робить висновок, що всі названі принципи умовно можна поділити на 4 групи, до яких відносять принципи соціального характеру, принципи організаційного характеру, принципи екологічного та принципи економічного характеру [4, с. 13].

Виконання зазначених принципів покладається на сторони, які укладають угоду про передачу земельної ділянки в користування або загалом її продаж. Врегулювання особливостей землекористування відбувається на основі чинного законодавства, тому насамперед варто звернути увагу на те, що саме вимагає буква закону з боку власника або майбутнього користувача того або іншого земельного ресурсу. Відповідно до ст. 164 Земельного кодексу України обґрунтування та забезпечення досягнення раціонального землекористування є головним елементом охорони земель. Тож можна зробити висновок, що за ним обов'язково повинні спостерігати відповідні органи та установи держави для недопущення фатальних наслідків.

Аналізуючи сутність раціонального землекористування, варто зазначити, що воно містить у собі дві важливі складові, а саме економічну та екологічну. Економічна складова зазначеного явища полягає в зростанні інтересу сільгоспвиробника, таким чином відбувається зменшення витрат на виробництво продукції. Проте в цьому випадку наявні умови, які призводять до зменшення заходів охорони земель, застосування

надмірної кількості хімічних засобів та недотримання особами агротехнології. Екологічна складова раціонального землекористування полягає у виробництві екологічно чистої сільгосппродукції та охороні і розумному використанні земельних ресурсів. Отже, можна із зазначеного вище можна зробити висновок, що сучасне раціональне землекористування повинно базуватися на низці важливих моментів, а саме на таких:

- 1) зменшення розораності земель;
- 2) використання земельних ресурсів за їх цільовим призначенням;
- 3) підтримання необхідного рівня вмісту поживних речовин у ґрунті;
- 4) дотримання сівозмін;
- 5) запобігання різноманітних видів ерозії;
- 6) вирощування екологічно чистої продукції.

Лише за умови дотримання зазначених кроків можна зберегти родючість нашого чорнозему, який є своєрідним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною.

Перехід прав землекористування може відбуватися шляхом виставлення тієї або іншої земельної ділянки на аукціоні або торгах. Відповідно до положень статті 134 Земельного кодексу України земельні ділянки комунальної або державної власності підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах, а саме на земельних, крім винятків, які передбачені чинним земельним законодавством [1]. Тож аналіз зазначеної статті дає змогу зрозуміти, що земельні торги не можуть бути проведені щодо таких земельних ділянок:

- 1) ділянка, надана особі в оренду для сінокосіння та випасання худоби;
- 2) ділянка, надана особі в оренду для городництва;
- 3) при безоплатній передачі земельної ділянки особі, яка має статус учасника бойових дій;
- 4) земельна ділянка загального користування, передана дачному кооперативу;
- 5) земельна ділянка загального користування, надана садівницькому товариству.

Зазначені винятки мають бути обов'язково дотримані організаторами земельних торгів, якими можуть бути різноманітні організації та установи. Наприклад, можна зазначити, що у випадку проведення земельних торгів щодо земельної ділянки комунальної або державної власності організаторами можуть бути орган місцевого самоврядування або орган виконавчої влади, який здійснює реалізацію права комунальної або державної власності на земельну ділянку. Учасниками земельних торгів можуть бути як юридичні, так і фізичні особи, що подали виконавцю земельних торгів документи, які передбачені чинними земельним законодавством, сплатили гарантійний та реєстраційні внески. Зазначені особи повинні бути обов'язково зареєстровані у книзі реєстрації учасників земельних торгів та відповідно до правової норми можуть набути право користування або власності земельною ділянкою, які виставлена на аукціоні.

Відповідно до частини 7 статті 137 Земельного кодексу України, учасник земельних торгів повинен надати такі документи:

а) заяву про участь у торгах, яка обов'язково має кваліфікований електронний підпис;

б) для юридичної особи – копія витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань або документ про реєстрацію місцезнаходження, для фізичної особи або ФОП – копію довідки про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податків або копію паспорта (зазначена копія надається в тому випадку, коли особа через релігійні переконання відмовилась отримувати ідентифікаційний код). Законодавець, зважаючи на сучасні особливості проведення земельних торгів, зазначає ще вимоги до іноземних громадян, які також можуть бути учасниками земельних торгів, тож іноземець або особа без громадянства організатору аукціону повинна надати інформацію про прізвище, ім'я та по батькові, а також відомості щодо громадянства іншої держави та щодо постійного місця проживання в державі. Обов'язково всі документи, які подають зазначені вище особи, повинні бути засвідчені електронним цифровим підписом особи, яка має бажання взяти участь у земельних торгах;

в) документи, що підтверджують сплату гарантійного та реєстраційного внесків [1]. Зазначені внески дають змогу зрозуміти платоспроможність учасника земельних торгів, адже належний догляд за земельною ділянкою в подальшому її користуванні

потребує чималих матеріальних вкладень [6, с. 26].

З вище зазначеного можна зробити висновок, що стати учасником земельних торгів досить легко, адже людина, маючи вільні активи, може сплатити і внески, а також зробити ставку на ту або іншу земельну ділянку. Досить часто в нашій практиці буває, що більшість земельних ресурсів потрапляє в руки іноземних громадян, це насамперед спровоковано тим, що вільних коштів по факту в українських підприємців майже немає, тому участь беруть ті, які ними володіють та зможуть забезпечити дотримання всіх необхідних умов для підтримання родючості українського чорнозему. Кожна земельна ділянка має відповідно своє призначення, тому в законодавстві визначені і відповідні норми, які не допускають використання земель іноземцями, які їх отримали у користування або оформили на них право власності, не в їх цільовому призначенні.

Одним із основних моментів, який потрібно враховувати під час призначення земельних торгів, є визначення земельної ділянки. Досить тривалий час гостро поставало питання щодо можливості продажу земель сільськогосподарського призначення, адже безліч осіб, маючи такі паї, не могли їх жодним чином реалізувати, а також не мали і бажання цим займатися. Так людина, яка є приватним власником такої земельної ділянки, не могла нею достатньою мірою розпоряджатися. Зазначена проблема виникала за введення в нашій державі мораторію на землі зазначеного цільового призначення. На цьому досить вдало зробила акцент К. Р. Розорович у науковій роботі та зазначила основні моменти, на які варто звернути увагу під час виставлення зазначеної земельної ділянки на аукціон. Так, саме на аукціон, автор роботи звернула увагу, що законодавець змінив жорсткий мораторій на більш м'яку форму, а саме з 01 липня 2021 року кожен власник такого паю за допомогою електронних земельних торгів продати або здати його в оренду за власним бажанням. Варто зазначити, що умову зняття мораторію на продажу таких земель визначив Європейський суд з прав людини у справі «Зеленчук і Цицора проти України» [8, с. 77]. Лотом на земельному аукціоні можуть бути земельні ділянки:

1) сільськогосподарського призначення, проте ці землі можуть бути продані або передані в оренду у випадку їх перебування у приватній власності. Якщо ж зазначені ділянки перебувають у державній або комунальній власності, їх продаж не допускається, відповідно до норм чинного земельного законодавства можлива тільки оренда;

2) які перебувають у державній або комунальній власності.

У наукових джерелах та різноманітних інтернет-джерелах не надається достатньо інформації щодо особливостей раціонального використання земельних ресурсів у мовах земельних торгів, тому для цього і є необхідним аналіз кожного з компонентів. Тож єдине, до чого варто прийти, що контроль за раціональним використанням земельних ресурсів повинна слідкувати та його насамперед забезпечувати сама держава. Зважаючи на сучасність, варто зазначити, що більшість земельних ділянок, навіть офіційно не переходячи у власність того або іншого підприємства, мають використовуватися в умовах свого цільового призначення. Держава повинна контролювати, як саме особа проводить посів різноманітних культур та що робити для того, щоб ці об'єми збільшувати.

Земельні торги є тим самим перехідним моментом, коли права однієї особи щодо земельного ресурсу припиняються, однак виникають в іншій. Аукціон, під час якого дізнаються долю тієї або іншої ділянки, проводиться в декілька етапів, і на цей період часу за землю відповідальний власник. Тож учасник земельних торгів проходить такі етапи участі в земельних торгах:

1. Реєстрація та подача документів, на сьогодні досить популярним, чистим та прозорим способом проведення торгів є електронний. Популярним є платформа Прозоро. Продажі.

2. Сплата гарантійного та реєстраційного внесків.

3. Участь у торгах або аукціоні.

4. Підписання протоколу учасниками торгів або підписання електронного протоколу.

5. Підписання договору в паперовому та електронному вигляді [2].

Під час цих всіх етапів власник відповідальний за земельну ділянку, і ніхто з нього не знімає відповідальності за його дії. Проте після підписання договору земельна ділянка фактично переходить у володіння або користування іншої особи.

До моменту підписання договору власник земельної ділянки повинен

забезпечувати дотримання раціонального землекористування, а саме здійснювати дії, які спрямовані на підняття родючості ґрунту, та здійснювати різноманітні заходи, які зменшують негативний вплив на нього [7, с. 135–136]. Після переходу прав землекористувач та власник, який отримав в користування земельну ділянку, повинен обов'язково продовжувати здійснювати дії, які перед цим проводив попередній власник. Тож можна зробити висновок, що учасники торгів повинні бути насамперед зацікавлені в тому, щоб не втратити цінні характеристики ґрунту.

До дій, які, на нашу думку, є обов'язковими для виконання попереднім та наступним власником або землекористувачем земельної ділянки, в тому числі й орендарем, для забезпечення раціонального землекористування, належать:

а) підвищення родючості ґрунту або зберігання інших корисних властивостей землі. Для підвищення родючості ґрунту варто застосовувати сівозміни, правильно обробляти ґрунт (на власника покладається контроль за проведенням зазначеної дії іншими відповідальними особами), вапнувати, здійснювати посів сидератів та багаторічних трав, вносити мінеральні або органічні добрива за потребою засіяної культури, боротися з надлишковим зволоженням, яке може призвести до гниття культури. Варто зазначити, що в цьому випадку особливого значення набуває цільове призначення земельної ділянки, адже для ділянки сільськогосподарського призначення необхідна підтримка вологості ґрунту та додання різноманітних добрив, для громадської або житлової забудови власник повинен адекватно розуміти щільність ґрунту, щоб в подальшому забудова не почала просідати, для земель природно-заповідного фонду, які інколи потрапляють у володіння окремих ФОП, повинна бути дотримана норма зволоженості ґрунту, а також недопущення впливу на неї різноманітних хімікатів чи токсинів;

б) проводити на земельній ділянці господарську діяльність лише тими способами, які не завдають шкідливого впливу на родючість ґрунту та стан землі;

в) запобігати безповоротній втраті гумусу та поживних речовин. До способів, які допомагають це реалізувати, власники або землекористувачі відносять внесення гноєвих компостів, роботу з рослинними рештками, застосування різноманітних біологічних препаратів для захисту рослин, здійснювати дії для профілактики хвороб та шкідників тощо;

г) здійснювати всі можливі заходи, які зменшують негативний вплив на ґрунт;

д) дотримуватися всіх нормативів під час здійснення агротехнічних, протиерозійних, меліоративних, агрохімічних та інших заходів, які пов'язані із збереженням та підвищенням родючості ґрунтів та охороною земель загалом;

е) реалізувати заходи, які спрямовані на захист та охорону родючості ґрунту, які передбачені Законом України «Про охорону земель» та іншими нормативно-правовими актами. У цьому випадку законодавець знову акцентує саме на цільовому призначенні земельної ділянки, адже залежно від нього здійснюються всі необхідні дії, щоб не втратити цінність та корисливі властивості ґрунту.

Раціональне землекористування під час земельних торгів не сильно відрізняється від звичайних умов використання земельної ділянки. Воно вимагає від власника насамперед уважного ставлення до цінних ознак ґрунту та здійснення дій, які повинні піднімати родючість та недопущення зниження корисних ознак земельної ділянки. Важливо лише пам'ятати про те, що коли людина планує стати учасником земельних торгів, вона повинна враховувати, що в подальшому буде відповідальна за землю і розуміти, що це потребує не лише матеріальних вкладень, а й фізичних.

Особа повинна бути зацікавлена у подальшому розвитку та підтримці цінності ґрунту, в іншому випадку, якщо особа не зрозуміє цінність вкладення, воно призведе до втрати землею корисних властивостей та призведе до знецінення земельної ділянки. Земельний торг – це лише процедура юридичного оформлення права володіння або користування землею, власники повинні забезпечувати всі необхідні умови для процвітання не лише свого інтересу та бізнесу, а насамперед і земельної ділянки, тим самим реалізувати охорону земель. На нашу думку, для недопущення недобросовісних власників до аукціону повинні бути проведені певні перевірки стану наявних у особи земельних ділянок, лише за дотримання ним необхідних умов дотримання догляду ділянки, допускати до подальшого кроку в земельних торгах.

Висновки. Отже, з викладеного можна зробити такі узагальнення.

1. Раціональне землекористування полягає у вчиненні особою власником,

землекористувачем або орендарем дій, які спрямовані на зменшення шкідливого впливу на земельну ділянку та підвищення родючості і збільшення корисних властивостей земель.

2. Земельні торги є офіційним способом, який досить часто використовують для юридичного та фактичного переходу прав володіння, користування або розпорядження тією або іншою земельною ділянкою шляхом ставлення ставок та визначення переможця, з яким в подальшому укладають відповідний договір.

3. До проведення земельного аукціону та впродовж підготовки до нього відповідальність за родючість та якість ґрунту несе власник або землекористувач, який розпоряджається земельною ділянкою. Після укладення відповідного договору або угоди право власності та володіння переходить до наступного власника, який повинен підтримувати або поліпшувати стан земельної ділянки.

4. Допуск до земельних торгів реалізується шляхом подачі людиною документів та сплатою відповідних внесків, однак вважаємо за необхідне доопрацювати зазначене положення для уникнення допуску до земельних ділянок недобросовісних користувачів шляхом доповнення до правових норм вимоги щодо перевірки наявних земельних ділянок в учасника земельних торгів. Для цього завчасно направляти уповноважених осіб аукціону здійснювати перевірку вказаних ділянок і аналізувати умови дотримання якості та родючості ґрунту особами.

5. Законодавством України не встановлено особливих способів раціонального землекористування під час земельних торгів, однак контроль за його виконання здійснюється державою або уповноваженими органами чи установами.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27.
2. 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 р. № 1444-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2021. № 30. Ст. 243.
3. Афанасьєв О. В., Касьянов В. В. Раціональне використання та охорона земель : конспект лекцій для студентів денної форми навчання першого (бакалаврського) рівня вищої освіти за спеціальністю 193 Геодезія та землеустрій. Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2021. 77 с.
4. Леbedенко О. В. Принципи раціонального використання земельних ресурсів. *Агросвіт*. 2010. № 6. С. 10–13.
5. Новаковська І. О. Економіка землекористування : навч. посіб. Київ : Аграру. наука, 2018. 400 с.
6. Більченко О. Земельні торги: долаємо перешкоди, створені конкурентами. *Баланс-агро для успішних професіоналів*. 2019. № 4(616). С. 25–27.
7. Головей Х. О., Марухнич Т. Б. Особливості сучасного стану проведення земельних аукціонів : зб. наукових пр. студентів географічного факультету. Ужгород : УжНУ, 2020. С. 133–139.
8. Rezvorovych K. World experience of the land sale market reform: a temporal legal measure. *Philosophy, Economics and Law Review*. Vol. 1 (1). 2021. 190 p.

Надійшла до редакції 28.10.2022

References

1. Zemelnyi kodeks Ukrainy [Land Code of Ukraine] : Zakon Ukrainy vid 25.10.2001. № 2768-III. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. 2002. № 3–4, art. 27. [in Ukr.].
2. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo prodazhu zemelnykh dilianok ta nabuttia prava korystuvannia nymy cherez elektronni auktsiony [On the introduction of amendments to some legislative acts of Ukraine regarding the sale of land plots and the acquisition of the right to use them through electronic auctions] : Zakon Ukrainy vid 18.05.2021. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*. 2021. № 30, art. 243. in Ukr.].
3. Afanasiev, O. V., Kasianov, V. V. (2021) Ratsionalne vykorystannia ta okhorona zemel : konspekt lektsii dlia studentiv dennoi formy navchannia pershoho (bakalavrskoho) rivnia vyshchoi osvity za spetsialnistiu 193 Heodeziia ta zemleustrii [Rational use and protection of land: synopsis of lectures for full-time students of the first (bachelor) level of higher education in the specialty 193 Geodesy and land management]. Kharkiv. nats. un-t misk. hosp-va im. O. M. Beketova. Kharkiv : KhNUMH im. O. M. Beketova, 77 p. [in Ukr.].
4. Lebedenko, O. V. (2010) Pryntsypy ratsionalnoho vykorystannia zemelnykh resursiv [Principles of rational use of land resources]. *Ahrosvit*. № 6, pp. 10–13. [in Ukr.].
5. Novakovska I. O. Ekonomika zemlekorystuvannia [Economics of land use] : navch. posib.

Kyiv : Ahrarn. nauka, 2018. 400 p. [in Ukr.].

6. Bilchenko, O. (2019) Zemelni torhy: dolaiemo pereshkody, stvoreni konkurentamy [Land auctions: overcoming obstacles created by competitors]. *Balans-ahro dlia uspishnykh profesionaliv*. № 4(616), pp. 25–27.. [in Ukr.].

7. Holovei, Kh. O., Marukhnych, T. B. (2020) Osoblyvosti suchasnoho stanu provedennia zemelnykh auktsioniv [Features of the current state of land auctions] : zb. naukovykh pr. studentiv heohrafichnoho fakultetu. Uzhhorod : UzhNU, pp. 133–139. [in Ukr.].

8. Rezvorovych, K. (2021) World experience of the land sale market reform: a temporal legal measure. *Philosophy, Economics and Law Review*. Vol. 1 (1). 190 p.

ABSTRACT

Maryna Lohinova. Features of rational land use in the conditions of land trading. The article is devoted to the analysis of rational land use, as well as the determination of its features during land sales or auctions. The procedure for organizing and participating in land auctions is highlighted. Conducted analysis of electronic auctions. The essence of conducting land auctions is revealed and the importance of its observance as one of the elements of land protection provided for by the current land legislation is determined.

Even in such a difficult time, the intensive development of the land rental market does not remain unnoticed by the state. In proportion to this, auctions for the sale of ownership rights to land plots, as well as their leases, receive more coverage, taking into account this, the article analyzed land auctions as a way to eliminate the corruption component. Today, land auctions have become more transparent and open than before, at present, every person who makes appropriate contributions can become a participant in such auctions. They are beneficial not only for individuals who own land, but also for businesses. The specified point was highlighted in the article, taking into account the peculiarities of conducting auctions, which are provided for by the legislator and must be strictly observed by absolutely all auction participants.

Rational use is a mandatory condition that must be observed by the person who disposes of the land plot before land auctions and before its transfer to a new user or owner. The auction participant, after concluding the agreement, assumes the specified obligation, which will be discussed in the article. Features of rational use are highlighted both from the position of the participant and from the position of the auction organizer. Rational use involves achieving a balance between ecological requirements and the efficiency of land use. The article analyzes the important points of modern land use with their general characteristics during the auction.

Keywords: *land auction, land plot, rational land use, state property, communal property, registration fee, guarantee fee, moratorium.*