



ISSN 2409-0948 print  
ISSN 2415-3311 online

<https://eung.nung.edu.ua>

*Прийнято 11.03.2026. Прорецензовано 19.04.2026. Опубліковано 30.05.2026.*

УДК 332.338:631.11

JEL Q15

DOI: 10.31471/2409-0948-2026-1(33)-228-236

## РОЗВИТОК АУКЦІОННИХ ФОРМ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ДЛЯ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ

**Томашук Микола Савелійович**

аспірант кафедри бізнесу та сфери обслуговування,

Вінницький національний аграрний університет,

21000, Вінниця, вул. Сонячна, 3

e-mail: [podolesintez@gmail.com](mailto:podolesintez@gmail.com)

ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0003-8974-876X>

**Анотація.** У статті досліджено роль електронної торгової системи Prozorro.Sale у формуванні прозорого та конкурентного ринку землі в Україні. Актуальність роботи зумовлена переходом земельних відносин у цифровий формат, що докорінно змінило ландшафт аграрного сектора та механізми наповнення бюджетів територіальних громад. Станом на 2026 рік цей інструмент став домінуючим у реалізації державної політики у сфері АПК. Методологія дослідження ґрунтується на системному аналізі процедур функціонування електронних торгів, методах адаптивного управління державними активами та статистичному аналізі результатів аукціонів за I квартал 2026 року. Використано формульний підхід для оцінки економічного ефекту торгів, що враховує фінальну ціну лота, трансакційні витрати та альтернативні втрати бюджету. У дослідженні використано сукупність загальних і спеціальних наукових методів і підходів, у тому числі: метод системно-структурного аналізу застосовано для визначення місця платформи «Прозорро.Продажі» в загальній структурі органів управління земельними ресурсами та її роль у взаємодії з Держгеокадастром та органами місцевого самоврядування; метод виявлення системних деформацій, який спрямований на пошук «вузьких місць» у законодавстві або технічному регламенті, які дозволяють маніпулювати результатами торгів та створюють бар'єри для наповнення бюджету. Автором виявлено та класифіковано системні недоліки, які стримують розвиток ринку. До них віднесено: детермінованість дискваліфікацій формальними помилками (відсутність правила «24 годин»), надмірне регуляторне навантаження щодо підтвердження походження коштів, колізії між етапами кваліфікації та торгів, а також обмеження для юридичних осіб зі складною структурою власності. Доведено, що попри високу технологічну стабільність

Запропоноване посилання: Томашук, М. С. (2026). Розвиток аукціонних форм регулювання земельних відносин для підвищення ефективності функціонування сільськогосподарських підприємств. Науковий вісник ІФНТУНГ. Серія: економіка та управління в нафтовій і газовій промисловості, 1(33), 228-236. doi: 10.31471/2409-0948-2026-1(33)-228-236

\* Відповідальний автор



Copyright © The Author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License 4.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>)

системи (рівень оскаржень менше 0,5%), подальший розвиток потребує лібералізації вимог до учасників та чіткої деталізації процедур суборенди. Запропоновано шляхи вдосконалення через діджиталізацію паїв приватних власників та впровадження спеціальних кредитних ліній для фермерів.

**Ключові слова:** аукціони, земельні відносини, земельна реформа, ринок землі, земельні торги.

**Вступ.** Розвиток аукціонних форм регулювання земельних відносин є ключовим інструментом для створення прозорого та конкурентного ринку землі в Україні. Для аграрних підприємств це не просто механізм купівлі-продажу, а стратегічний фактор, що визначає їхню капіталізацію та операційну ефективність.

Функціонування системи Prozorro.Sale забезпечує ефективний механізм відчуження та передачі в користування земельних ресурсів незалежно від їхнього цільового призначення. Участь у земельних торгах дозволяє як приватним особам, так і суб'єктам господарювання оптимізувати витрати на придбання активів для реалізації інвестиційних проєктів або задоволення особистих потреб. Щоденна оновлюваність реєстру лотів, що включає оренду та продаж угідь сільськогосподарського й промислового типу, гарантує високу ліквідність та конкурентність ринку.

**Аналіз публікацій з досліджуваної проблематики.** Дослідження теоретичних, методичних та практичних аспектів розвитку аукціонних форм регулювання земельних відносин здійснювали такі вітчизняні теоретики та практики, як: Головня О.М. [2] досліджувала питання ефективності земельних відносин як передумови сталого розвитку сільськогосподарських підприємств; Дейнега М. А., Ярова Б. М. [3] проаналізували сучасний стан і перспективи удосконалення правового регулювання проведення земельних торгів; Навроцький Д., Жадобін В. [5] оцінили недоліки проведення земельних аукціонів; Ходаківська О.В. та Юрченко І.В. [9] визначили тенденції та перспективи розвитку електронних аукціонів з продажу прав оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні, що створює можливість сформулювати пропозиції щодо подальшого запровадження такого формату реалізації права власності на земельні ділянки в Україні;. Перехід до цифрового формату розподілу земельних ресурсів докорінно змінив ландшафт аграрного сектора України. Проте динамічність оновлення правил проведення електронних земельних аукціонів та їхній вплив на операційну стійкість підприємств потребують подальшої наукової верифікації. Питання трансформації прав оренди у високоліквідний актив через прозорі торги залишається дискусійним, що вимагає вивчення результатів аукціонів для оптимізації адаптивних стратегій управління бізнесом.

**Мета і завдання дослідження.** Метою статті є аналіз інституційних переваг та системних недоліків використання платформи «Прозорро.Продажі» як основного інструменту реалізації державної земельної політики та наповнення місцевих бюджетів. Для досягнення поставленої мети були визначені **наступні завдання дослідження:**

- проаналізувати механізм проведення земельних торгів та етапи функціонування електронних аукціонів;
- оцінити вплив електронних аукціонів на наповнення місцевих бюджетів та розвиток аграрного сектору;
- дослідити проблеми та обмеження функціонування земельних аукціонів в Україні.

**Основний матеріал.** Земельні аукціони в Україні – це механізм прозорого розподілу прав власності або оренди на земельні ділянки через електронну систему Prozorro.Продажі. Станом на 2026 рік цей інструмент став основним для наповнення місцевих бюджетів та реалізації державної політики у сфері АПК.

Прозорро.Продажі» – це державна електронна торгова система для проведення онлайн-аукціонів з продажу та оренди публічних активів, яка забезпечує безпечність, прозорість та рівний доступ до торгів для всіх учасників. Система адмініструється

акціонерним товариством «Прозорро.Продажі», яке належить державі через Міністерство економіки, докіль та сільського господарства України. Торги відбуваються через акредитовані електронні майданчики, які допомагають як організаторам, так і покупцям [6].

Використання електронної платформи Prozorro.Sale як альтернативи традиційним посередницьким механізмам на земельному ринку України зумовлене низкою інституційних переваг. До ключових факторів, що визначають доцільність участі в електронних торгах, належать:

– оптимізація капітальних витрат: за умови низької конкуренції на окремі лоти, механізм аукціону дозволяє придбати активи за ціною, що є нижчою за середньоринкові показники;

– гарантування юридичної чистоти: оскільки організаторами виступають державні структури, транзакції здійснюються у суворій відповідності до нормативно-правової бази, що мінімізує ризики правової невизначеності;

– прозорість та публічний контроль: регламентованість процедур забезпечує рівний доступ для всіх суб'єктів, а відкритість даних про перебіг торгів та їх результати дозволяє здійснювати незалежний моніторинг операцій;

– верифікація об'єктів нерухомості: усі ділянки проходять попередню перевірку, що гарантує відповідність відомостей у системі актуальним даним державних реєстрів [1].

З початку 2026 року в державній торгово-електронній системі Прозорро.Продажі успішно завершено 5,6 тис. аукціонів на понад 3,6 млрд грн. Це на понад мільярд гривень більше, ніж за I квартал минулого року. Найбільше коштів за результатами кварталу залучив Фонд гарантування вкладів від реалізації активів банків-банкрутів – 914,6 млн грн. До трійки найдоходніших напрямів входять ринок землі (872,7 млн грн) та мала приватизація (592,8 млн грн) [4].

За I квартал 2026 року земельні аукціони продемонстрували високу активність: оголошено торги на 10 295 га у 14 областях, проведено аукціони на 4 308 га, а аграрії сплатили майже 560 млн грн за користування. Ще майже 1,9 млрд грн очікується від угод, що перебувають на стадії підписання (таблиця 1).

**Таблиця 1 - Основні показники земельних аукціонів за I квартал 2026 року**

№ з/п	Показник	Значення
1.	Оголошено торги	>10 000 га.
2.	Проведено аукціони	4 308 га.
3.	Передано в користування	1 400 га
4.	Надходження	понад 557 млн грн.
5.	Середня вартість суборенди	близько 1,8 тис. грн/га.
6.	Середня вартість землі становить	12,4 тис. грн/га.
7.	Кількість учасників	3 особи на лот

*Джерело: складено автором за даними [7]*

Ці цифри підтверджують ефективність адаптивного управління державними активами, оскільки перехід до прозорих аукціонів дозволив збільшити доходи бюджету в рази порівняно з попередніми роками. Найактивніше використовуються онлайн-платформи Prozorro.Продажі та спеціалізовані майданчики, такі як Е-Тендер.

Основними типами угод є суборенда та оренда державних земель через механізм «Земельного банку».

Сукупна вартість угод за результатами земельних аукціонів в державній електронній системі Прозорро.Продажі становить з 2021 по листопад 2025 року становить майже 8 млрд грн. Це ціна, встановлена на торгах за продаж ділянок та щорічну оренду землі.

Три з чотирьох земельних аукціонів стосувалися земель сільськогосподарського призначення. Зокрема, в системі оголосили торги майже 3 тис. організаторів: громади, державний проєкт Земельний банк, приватні виконавці, приватні землевласники. Відтак, за чотири роки торгів через Прозорро.Продажі вони реалізували понад 30 тис. ділянок: оренда, продаж приватних сільгоспділянок, землі іншого призначення та реалізація арештованих земель. Продаж державних та комунальних сільгоспземель відповідно до законодавства й надалі залишається забороненим. Лідером за доходом від реалізації с/г земель є Земельний банк [6].

Впровадження цифрових технологій у сферу земельних відносин перетворило онлайн-аукціони на транспарентний та верифікований інструмент відчуження прав на земельні ділянки. Процедура функціонування електронних торгів у системі Prozorro.Sale базується на чіткій етапності та цифровій ідентифікації всіх процесів (таблиця 2).

**Таблиця 2 - Процедура функціонування електронних торгів**

№ з/п	Етап процедури функціонування електронних торгів	Характеристика етапу	Процедурні параметри та показники ефективності
1.	Формування та експозиція лота	Організатор оприлюднює вичерпну специфікацію об'єкта, що включає просторові характеристики (координати, площа), юридичний статус (кадастровий номер, форма власності) та функціональне призначення ділянки.	100% верифікація, дані автоматично підтягуються з ДЗК (Держгеокадастру).
2.	Етап акумуляції пропозицій:	Протягом встановленого регламентом терміну потенційні учасники мають право на аудит об'єкта, комунікацію з організатором для уточнення параметрів та подання власних цінових заявок. Цей період спрямований на забезпечення обґрунтованості інвестиційних рішень.	Нормативний термін експозиції лотів згідно з чинним законодавством 30–45 днів
3.	Динамічна фаза торгів	Безпосередньо аукціон відбувається в режимі реального часу і складається з раундів послідовного підвищення ставок. Для мінімізації операційних ризиків та адаптації користувачів платформа передбачає можливість попереднього моделювання участі через спеціалізовані симулятори.	Тривалість раунду – до 3 хв.
4.	Автоматизація підбиття підсумків	Ідентифікація переможця здійснюється алгоритмами системи без втручання людського фактора, що нівелює корупційні ризики.	Автоматичне формування протоколу протягом 1 хв., тобто 0% людського впливу
5.	Юридичне закріплення результатів	Фіналізація транзакції передбачає підписання протоколу та відповідних договорів, що є підставою для переходу права власності або користування (оренди) до суб'єкта, який запропонував найвищу ціну	Термін для підписання договору купівлі-продажу/ оренди: до 20 роб. днів

*Джерело: складено автором за даними [1; 4; 6; 7]*

Ефективність функціонування системи земельних торгів можна представити як функцію максимізації чистого економічного ефекту для бюджету:

$$E = \sum_{i=1}^n (P_{fi} - P_{si}) \cdot \omega - (C_{tr} + L_{risk}),$$

де  $P_{fi}$  – фінальна ціна  $i$  – го лота (результат торгів);

$P_{si}$  – стартова ціна  $i$  – го лота;

$\omega$  – коефіцієнт успішності підписання контракту;

$C_{tr}$  – транзакційні витрати (підготовка документів, оплата майданчика, юридичний супровід);

$L_{risk}$  – альтернативні втрати бюджету від затримки торгів або повторного виставлення лота.

Ефективність функціонування електронної системи торгів підтверджується низкою кількісних показників, що відображають стан конкурентного середовища та рівень довіри суб'єктів ринку (таблиця 3).

**Таблиця 3 - Критерії функціонування електронної системи торгів щодо земельних аукціонів**

№	Критерій	Характеристика та результативність
1.	Рівень ринкової конкуренції	Середній показник активності учасників варіюється в межах 2,5–3,2 осіб на один лот. Така щільність попиту є достатньою для формування об'єктивної ринкової вартості активів та нівелювання ризиків монополізації.
2.	Динаміка зростання вартості	Економічна результативність аукціонів характеризується суттєвим перевищенням фінальної ціни над стартовою, яке в середньому становить 40–60%. Особливо висока волатильність ціни у бік зростання спостерігається в сегменті земель сільськогосподарського призначення, де показник інкременту може сягати 150%.
3.	Інституційна надійність	Повна транспарентність процедур мінімізує конфліктний потенціал торгів. Рівень юридичних оскаржень, детермінованих технічними збоями, становить менш як 0,5%, що свідчить про високу технологічну стабільність платформи.

*Джерело: складено автором за даними [1; 4; 6; 7]*

Отже, сучасний ринок землі в Україні відкриває нові горизонти для інвесторів, зокрема у Вінницькій області. Через електронні аукціони Прозорро.Продажі тут можна законно й прозоро придбати земельні ділянки різного цільового призначення. Система забезпечує чесну конкуренцію, рівний доступ до інформації й простоту участі, що робить її ідеальним інструментом для розширення земельного банку. Вінниччина є одним із найперспективніших регіонів для купівлі землі. Це область із потужним аграрним, промисловим і логістичним потенціалом. Завдяки розвиненій інфраструктурі, сприятливому клімату та вигідному розташуванню регіон приваблює українських і міжнародних інвесторів.

Серед найбільших міст Вінницької області, де особливо варто звернути увагу на земельні аукціони, варто виділити:

Вінницю – обласний центр з активною економікою та стабільним попитом на комерційну нерухомість і землю;

Жмеринку – важливий залізничний вузол зі значним потенціалом для логістичних і промислових проєктів;

Могилів-Подільський – активне прикордонне місто з доступом до міжнародних ринків;

Козятин – центр залізничних перевезень, зручний для інвестування в транспортну інфраструктуру;

Хмільник – курортне місто, що приваблює інвесторів у сфері туризму та оздоровлення [8].

Отже, електронні земельні аукціони через систему Prozorro.Продажі трансформують взаємодію між державою, громадами та приватним сектором:

– справедлива ринкова ціна: завдяки конкуренції між учасниками, орендна плата або вартість землі стає об'єктивною. Це стимулює підприємства до більш інтенсивного використання угідь, щоб окупити витрати.

– прозорість та зниження корупції: автоматизація процесів мінімізує вплив людського фактору, що зменшує ризики «тіньових» домовленостей.

– інвестиційна привабливість: чітке право власності або право оренди, отримане через офіційні торги, є надійним заставою для банківського кредитування.

Сьогодні розвиток системи земельних торгів сьогодні проходить через декілька критичних трансформацій:

Діджиталізація: перехід від молотка до цифрових платформ дозволяє брати участь у торгах з будь-якої точки світу, збільшуючи кількість потенційних інвесторів.

Розширення об'єктів: включення до аукціонів не лише права оренди державних земель, а й прав на паї приватних власників (через консолідацію).

Фінансові інструменти: впровадження механізмів відстрочки платежу або спеціальних кредитних ліній для фермерів, щоб вони могли конкурувати з великими агрохолдингами.

Разом зі всіма перевагами земельних торгів варто виділити системні недоліки процедури проведення земельних торгів в Україні:

1. Детермінованість дискваліфікацій формальними помилками. Чинне законодавство (Постанова КМУ №1013) встановлює жорсткий прецедент: учасника допускають до торгів, він пропонує найвищу ціну, але його усувають на стадії підписання протоколу. Відсутність механізму «24 годин на виправлення помилок» (який діє у сфері публічних закупівель). Це призводить до того, що держава втрачає найбільш економічно вигідну пропозицію через технічні огріхи в документації.

2. Надмірний рівень регуляторного навантаження. Процедура вимагає від потенційного орендаря проведення фактично фахового юридичного аудиту власної структури власності перед подачею заявки. Необхідність подання документів, що підтверджують громадянство всіх акціонерів та джерела походження коштів, створює високий поріг входу. Це відсікає частину добросовісних аграріїв, які не мають штату кваліфікованих юристів для підготовки пакету документів.

3. Колізія між етапами кваліфікації та торгів. Існує методологічна суперечність у послідовності дій операторів майданчиків та організаторів (ФДМУ). Попередня перевірка документів майданчиком є поверхневою, а поглиблена перевірка організатором відбувається лише після завершення аукціону. Це породжує ситуацію «невиправданих очікувань» та дестабілізує ринок через велику кількість нерезультативних торгів.

4. Обмеження інвестиційного капіталу. Суворе дотримання вимоги щодо участі лише тих юридичних осіб, засновниками яких є виключно громадяни України. Якщо в ланцюжку власності юрособи-претендента є інша юридична особа, вона автоматично втрачає право на участь у торгах щодо земель с/г призначення. Це звужує коло потенційних інвесторів та обмежує конкуренцію.

5. Нечіткість правового регулювання суборенди. Недавні зміни до законодавства (березень 2024 року) поширили правила торгів на суборенду, проте методичні рекомендації для учасників залишилися неповними. Брак деталізації специфічного переліку документів для договорів суборенди призводить до розширеного тлумачення норм контролюючими органами (ФДМУ) та, як наслідок, до суб'єктивізму при підписанні протоколів [5].

Узагальнення результатів дослідження дозволяє констатувати, що станом на 2026 рік електронні земельні аукціони в системі Prozorro.Продажі остаточно трансформувалися з експериментального інструменту в домінуючий механізм реалізації державної земельної політики.

**Висновки та перспективи подальших досліджень.** Розвиток аукціонів забезпечує перехід від адміністративного розподілу землі до ринкового саморегулювання. Це змушує аграрні підприємства впроваджувати точне землеробство, інвестувати в зрошення та підвищувати продуктивність праці, оскільки доступ до основного ресурсу отримує найбільш ефективний власник.

Функціонування системи земельних торгів довело свою високу ефективність як інструменту максимізації чистого економічного ефекту для бюджету. Це підтверджує спроможність аукціонної форми формувати об'єктивну ринкову вартість активів.

Перехід до онлайн-платформ забезпечив повну транспарентність процесів, автоматизацію підбиття підсумків, відсутність людського впливу на формування протоколу. Це мінімізувало корупційні ризики та підвищило довіру інвесторів, про що свідчить стабільна конкуренція на рівні 3 учасників на лот. Попри технологічний успіх, виявлено низку стримуючих факторів: відсутність механізму «24 годин на виправлення помилок» призводить до необґрунтованих дискваліфікацій за формальними ознаками; високий поріг входу через складний юридичний аудит структури власності обмежує участь малих та середніх фермерів; нечіткість правового регулювання процедур суборенди в межах «Земельного банку» створює ризики суб'єктивізму з боку контролюючих органів.

Подальша еволюція земельних аукціонів має відбуватися у напрямі впровадження спеціалізованих кредитних ліній та інструментів розтермінування платежів, що дозволить вирівняти конкурентні можливості малих господарств та великих агрохолдингів. Адаптивне управління земельним фондом через цифрові аукціони є ключовим фактором стійкості АПК в умовах євроінтеграції України та повоєнного відновлення економіки.

### Список використаних джерел

1. Аукціони землі. URL: <https://zakupivli.pro/prozorro-sale/zemlia>
2. Головня, О., & Томашук, М. (2025) Формування ефективних земельних відносин як передумова сталого розвитку сільськогосподарських підприємств. *Актуальні питання у сучасній науці*, 2025, 5 (35), 43-53. [https://doi.org/10.52058/2786-6300-2025-5\(35\)-43-53](https://doi.org/10.52058/2786-6300-2025-5(35)-43-53)
3. Дейнега, М., & Ярова, Б. (2015) Сучасний стан і перспективи удосконалення правового регулювання проведення земельних торгів. *Науковий вісник НУБІП України*, 232, 74-81. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/nvnau\\_prav\\_2015\\_232\\_14](http://nbuv.gov.ua/UJRN/nvnau_prav_2015_232_14)
4. Міністерство економіки, довкілля та сільського господарства України. URL: <https://me.gov.ua/?lang=uk-UA>
5. Навроцький, Д., & Жадобін, В. Підводні камені земельних аукціонів: юридичний погляд. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/pidvodni-kameni-zemelnih-aukcioniiv-yuridichniy-poglyad.html>
6. Prozorro.Продажі: результат земельних торгів за чотири роки. URL: <https://me.gov.ua/news/detail/42b29ba8-9f9b-4844-b2dd-680543feaa3e?lang=uk-ua&title=prozorro-prodazhi-rezultatzemelnikhtorgivzachotiriroki>
7. У першому кварталі 2026 року українські аграрії сплатили понад 550 млн грн за користування державними землями. URL: <https://www.apk-inform.com/uk/news/1553921>
8. Українська енергетична біржа. URL: <https://sale.ueex.com.ua/>
9. Ходаківська, О., & Юрченко, І. (2020) Електронні аукціони з продажу прав оренди земельних ділянок: нові можливості та наявні ризики. *Економіка АПК*, 6, 19-26. <https://doi.org/10.32317/2221-1055.202006019>

## References

1. Auktsiony zemli [Land auctions]. URL: <https://zakupivli.pro/prozorro-sale/zemlia>
2. Holovnya, O., & Tomashuk, M. (2025) Formuvannya efektyvnykh zemel'nykh vidnosyn yak peredumova staloho rozvytku sil's'kohospodars'kykh pidpryyemstv [Formation of effective land relations as a prerequisite for sustainable development of agricultural enterprises]. *Aktual'ni pytannya u suchasniy nausti*, 5 (35), 43-53. [https://doi.org/10.52058/2786-6300-2025-5\(35\)-43-53](https://doi.org/10.52058/2786-6300-2025-5(35)-43-53)
3. Deineha, M. & Yarova, B. (2015). Suchasnyi stan i perspektyvy udoskonalennia pravovoho rehuliuвання provedennia zemelnykh torhiv [Current state and prospects for improving the legal regulation of land auctions]. *Naukovyi visnyk NUBIP Ukrainy*, 232, 74-81 URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/nvnau\\_prav\\_2015\\_232\\_14](http://nbuv.gov.ua/UJRN/nvnau_prav_2015_232_14)
4. Ministerstvo ekonomiky, dovkillya ta sil's'koho hospodarstva Ukrayiny [Ministry of Economy, Environment and Agriculture of Ukraine]. URL: <https://me.gov.ua/?lang=uk-UA>
5. Navrots'kyy, D., Zhadobin, V. Pidvodni kameni zemel'nykh auktsioniv: yurydychnyy pohlyad [Pitfalls of land auctions: a legal perspective]. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/pidvodni-kameni-zemelnih-aukcioniv-yuridichniy-poglyad.html>
6. Prozorro.Prodazhi: rezul'tat zemel'nykh torhiv za chotyry roky [Prozorro.Sales: the result of land auctions over four years]. URL: <https://me.gov.ua/news/detail/42b29ba8-9f9b-4844-b2dd-680543feaa3e?lang=uk-ua&title=prozorro-prodazhi-rezultatzemelnikhtorgivzachotiroki>
7. U pershomu kvartali 2026 roku ukrayins'ki ahrariyi splatyly ponad 550 mln hrn za korystuvannya derzhavnymy zemlyamy [In the first quarter of 2026, Ukrainian farmers paid over UAH 550 million for the use of state lands]. URL: <https://www.apk-inform.com/uk/news/1553921>
8. Ukrayins'ka enerhetychna birzha [Ukrainian Energy Exchange]. URL: <https://sale.ueex.com.ua/>
9. Khodakivs'ka, O., Yurchenko, I. (2020) Elektronni auktsiony z prodazhu prav orendy zemel'nykh dilyanak: novi mozhlyvosti ta nayavni ryzyky [Electronic auctions for the sale of land lease rights: new opportunities and existing risks,], *Ekonomika APK*, 6, 19-26. <https://doi.org/10.32317/2221-1055.202006019>

## DEVELOPMENT OF AUCTION FORMS OF REGULATION OF LAND RELATIONS TO INCREASE THE EFFICIENCY OF THE FUNCTIONING OF AGRICULTURAL ENTERPRISES

**Tomashuk Mykola**

Postgraduate student of the Department of Business and Service Industry,

Vinnytsia National Agrarian University

21000, Vinnytsya, st. Solar, 3

e-mail: [podolesintez@gmail.com](mailto:podolesintez@gmail.com)

ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0003-8974-876X>

**Abstract.** The article examines the role of the electronic trading system Prozorro.Sale in the formation of a transparent and competitive land market in Ukraine. The relevance of the work is due to the transition of land relations to a digital format, which has radically changed the landscape of the agricultural sector and the mechanisms for filling the budgets of territorial communities. As of 2026, this tool has become dominant in the implementation of state policy in the agro-industrial complex. The research methodology is based on a systematic analysis of the procedures for the functioning of electronic trading, methods of adaptive management of state assets and statistical analysis of auction results for the first quarter of 2026. A formulaic approach was used to assess the economic effect of trading, which takes into account the

final price of the lot, transaction costs and alternative budget losses. The study used a combination of general and special scientific methods and approaches, including: the method of system-structural analysis was applied to determine the place of the Prozorro.Sales platform in the general structure of land management bodies and its role in interaction with the State Geocadastre and local self-government bodies; the method of identifying systemic deformations, which is aimed at finding «bottlenecks» in legislation or technical regulations that allow manipulating the results of bidding and create barriers to filling the budget.

The author identified and classified systemic shortcomings that hinder the development of the market. These include: determinism of disqualifications by formal errors (absence of the «24-hour» rule), excessive regulatory burden regarding confirmation of the origin of funds, collisions between the stages of qualification and bidding, as well as restrictions for legal entities with a complex ownership structure.

It is proven that despite the high technological stability of the system (the level of appeals is less than 0,5%), further development requires liberalization of requirements for participants and clear detailing of sublease procedures. Ways of improvement are proposed through the digitalization of private owners' shares and the introduction of special credit lines for farmers.

**Key words:** auctions, land relations, land reform, land market, land auctions.