



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

ПРОВЕДЕННЯ АУКЦІОНІВ З ПРОДАЖУ ТА ПЕРЕДАЧІ В КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ЧЕРЕЗ ЕЛЕКТРОННУ ТОРГОВУ СИСТЕМУ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ

**У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ТА КОМУНАЛЬНОЇ
ВЛАСНОСТІ**

2023



ПРОВЕДЕННЯ АУКЦІОНІВ З ПРОДАЖУ ТА ПЕРЕДАЧІ В КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ЧЕРЕЗ ЕЛЕКТРОННУ ТОРГОВУ СИСТЕМУ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ

У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ



Ця публікація була підготовлена за підтримки Європейського Союзу і його держав-членів Німеччини, Швеції, Польщі, Данії, Естонії та Словенії. Зміст цієї публікації є виключною відповідальністю її авторів та не може жодним чином сприйматися як такий, що відображає погляди Програми «U-LEAD з Європою», уряду України, Європейського Союзу і його держав-членів Німеччини, Швеції, Польщі, Данії, Естонії та Словенії.



ЗМІСТ

ПЕРЕДМОВА.....	4
«МОВА ПРОДАЖІВ» ЗА ВИЗНАЧЕННЯМИ	6
АУКЦІОНИ, НАВІЩО ВОНИ ГРОМАДАМ?	8
ПЕРЕДУМОВИ ЗМІН ТА ЗАКОНОДАВЧІ ПІДХОДИ У РОБОТІ ЗЕМЕЛЬНИХ АУКЦІОНІВ	9
ЯК І ДЕ ВІДБУВАЮТЬСЯ ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ?	11
НА ЩО ПОТРІБНО ЗВЕРНУТИ УВАГУ ОРГАНІЗАТОРУ ПРИ ОФОРМЛЕННІ ДОГОВОРУ ПРО ОРГАНІЗАЦІЮ ТА ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ ОПЕРАТОРОМ ЕЛЕКТРОННОГО МАЙДАНЧИКУ?.....	13
ЗАГАЛЬНІ ОСОБЛИВОСТІ РОБОТИ “PROZORRO.ПРОДАЖІ”	15
ХТО БЕРЕ УЧАСТЬ В АУКЦІОНІ?	16
ПОКРОКОВА ПРОЦЕДУРА ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО АУКЦІОНУ ДЛЯ ГРОМАД.....	18
ЩО ТАКЕ АНГЛІЙСЬКИЙ ТРИРАУНДОВИЙ АУКЦІОН?	24
ОБМЕЖЕННЯ ПРИ ПІДГОТОВЦІ ЛОТІВ	25
ДОДАТОК 1 ЗРАЗОК РІШЕННЯ ОМС НА ПРОВЕДЕННЯ І ЗАТВЕРДЖЕННЯ УМОВ ЗЕМЕЛЬНОГО АУКЦІОНУ	27
ДОДАТОК 2 ЗРАЗОК ДОГОВОРУ ПРО ОРГАНІЗАЦІЮ ТА ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ ОПЕРАТОРОМ ЕЛЕКТРОННОГО МАЙДАНЧИКУ З ОРГАНІЗАТОРОМ ТОРГІВ	31
КОРИСНІ ДЖЕРЕЛА.....	36



ПЕРЕДМОВА

Україна не має іншого шляху, як рухатись у напрямку розширення застосування електронних сервісів.

За дослідженням Transparency International Україна (акредитований представник глобального руху Transparency International, що комплексно підходить до розробки і впровадження змін задля зниження рівня корупції в Україні) доведено, що вже з 2016 року кожен українець мав змогу купити чи орендувати державне та комунальне майно через електронні майданчики «Prozorro.Продажі».

За 5 років існування платформи вже відбулося понад 350 тис. аукціонів, які поповнили бюджети усіх рівнів на 35 млрд. грн. При цьому обороти торгів щороку зростають. Тільки за 2020-й дохід організаторів (в тому числі і органів місцевого самоврядування) склав понад 11 млрд грн.

У 2021 році проведено органами місцевого самоврядування 10657 аукціонів з продажу прав на земельні ділянки. Дохід від такого продажу склав у тому ж році 1 280 919 921 грн. Враховуючи воєнні дії та тимчасову зупинку дії аукціонів, за 2022 рік проведено вдвічі менше аукціонів – 5970 і дохід склав 791 462 475 грн. Таку статистику надало ДП «Prozorro.Продажі» на запит Асоціації міст України.

Втім, хоча цифри і вражають, бізнес, прості громадяни та органи місцевого самоврядування все ще погано обізнані, як працюють ці електронні торги та яку користь можуть принести у кожную громаду.

17 лютого 2022 року відбулась важлива подія - підписання Меморандуму про співпрацю між Асоціацією міст України та ДП «Prozorro.Продажі». Підписавши Меморандум, сторони домовилися про співпрацю у побудові в Україні прозорої та ефективної системи реалізації та оренди майна і земельних ділянок комунальної власності. Його метою стало:

- забезпечення організації та проведення прозорих електронних аукціонів з продажу та оренди майна і земельних ділянок комунальної власності в системі Prozorro.Продажі;
- організація доступу потенційних покупців до участі в електронних аукціонах;
- інформування суспільства про переваги електронної торгівлі;

- вжиття заходів, спрямованих на підвищення відвідуваності порталу ЕТС та популяризації електронних аукціонів серед органів місцевого самоврядування та потенційних покупців.



Фото з архіву АМУ від 17.02.2022р.

Але вже через декілька днів розпочалась війна, яка змусила кожного зупинитися і переглянути свої плани на майбутнє. Роботу аукціонів частково було призупинено майже до кінця 2022 року. Лише 19 листопада 2022 року набув чинності Закон (про який ми напишемо нижче), що відновив онлайн-аукціони з оренди сільськогосподарських земель державної та комунальної власності, які були призупинені на період воєнного стану.

**Олександр Слобожан,
Виконавчий директор Асоціації міст України,
кандидат наук з державного управління**



«МОВА ПРОДАЖІВ» ЗА ВИЗНАЧЕННЯМИ

Електронний аукціон – конкурсна процедура, яка полягає в повторюваному підвищенні ціни, що проводиться у три етапи в режимі реального часу. Кожен учасник має право підвищити ціну на власний розсуд, але не менше, ніж на мінімальний крок аукціону, встановлений в оголошенні торгів.

Вартість лоту – це стартова ціна майна, яке виставляється на продаж або оренду. Вартість лоту встановлюється на основі балансової вартості, крім випадків, де має проводитися нова оцінка майна.

Гарантійний внесок – сума коштів, що становить визначену у відсотках частину стартової ціни об'єкта продажу чи оренди, яка вноситься потенційним покупцем для забезпечення виконання його зобов'язання щодо участі в аукціоні у вигляді грошових коштів або банківської гарантії.

Лот – це об'єкт, що виставляється для продажу на аукціоні. Такими об'єктами можуть бути земельні ділянки, єдині майнові комплекси, будівлі та споруди, акції підприємств, транспортні засоби та навіть металом.

Організатор аукціону – сільська, селищна, міська рада.

Переможна ціна лоту – ціна, встановлена покупцем, яка виявилась найвищою за результатами проведення аукціону.

Ринкова вартість – це найбільш імовірна ціна, за якою об'єкт може бути куплений в ринкових умовах.

Учасник/покупець – фізична або юридична особа, яка виявила бажання зареєструватись як учасник аукціону.

Участь в аукціоні можуть брати громадяни України, іноземні громадяни, а також зареєстровані на території України юридичні особи та юридичні особи інших держав.

Оператором електронного майданчика може бути юридична особа, що має право використовувати електронний майданчик та діє відповідно до договору, укладеного з Адміністратором електронної торгової системи



(ст. 1 Закону України від 18.01.2018 р. № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна», далі – Закон № 2269).

Електронний майданчик – апаратно-програмний комплекс, який функціонує в Інтернеті, підключений до центральної бази даних та забезпечує можливість користування сервісами електронної торгової системи з автоматичним обміном інформацією щодо процесу проведення аукціонів в електронній формі (ст. 1 Закону № 2269).

Адміністратором електронної торгової системи є державне підприємство «Prozorro.Продажі», яке належить до сфери управління Міністерства економіки України.



АУКЦІОНИ, НАВІЩО ВОНИ ГРОМАДАМ?

У громадах дедалі інтенсивніше розвивається ринок прав на землю. Перехід до електронних сервісів дає змогу осучаснити і спростити роботу працівників органів місцевого самоврядування навіть у воєнний період. Великого значення набули аукціони з продажу прав власності та оренди на земельні ділянки.

Продавати права на земельні ділянки найефективніше через земельні торги (аукціони), адже це, насамперед, прозорість, чесність, запобігання корупційним проявам, відкрита конкурентність і максимальне наповнення місцевих бюджетів.

Як показує практика, за наявності конкуренції між покупцями, ціна продажу лоту на аукціоні може перевищувати стартову в кілька разів. Також, важливим критерієм відкритості та прозорості в діяльності місцевої ради є показник активного впровадження, підготовки та успішного проведення саме земельних торгів. Такі дії потенційні інвестори завжди сприймають позитивно, а отже, значно підвищується рейтинг інвестиційної привабливості регіону.

Придбання землі у власність або в оренду на торгах зручно й для бізнесу. Купуючи ділянку на торгах, покупець звільняється в такий спосіб від необхідності витратити зайві кошти і дорогоцінний час на оформлення документації із землеустрою. Всі ці документи готує організатор аукціону – орган місцевого самоврядування чи його уповноважений виконавчий орган.

Тож серед основних переваг аукціону (земельних торгів) можна назвати:

- залучення додаткових коштів (більш ніж від ринкової вартості);
- готовність об'єкта до використання покупцем чи інвестором без зайвих процедур після укладання цивільно-правової угоди;
- планування, забудова і розвиток території за планами місцевої ради (рада самостійно формує лот і умови продажу – цільове використання);
- прозорість, відкритість та зменшення корупційних діянь.

ПЕРЕДУМОВИ ЗМІН ТА ЗАКОНОДАВЧІ ПІДХОДИ У РОБОТІ ЗЕМЕЛЬНИХ АУКЦІОНІВ

Ініціатива переходу земельних аукціонів з офлайн-середовища в онлайн – не нова. Нагадаємо, постановою Кабінету Міністрів України від 21.06.2017 р. №688 «Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів із забезпечення зберігання та захисту даних під час їх проведення» вже було введено Порядок реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів.

Слід зауважити, що положення зазначеного Порядку не відповідали положенням глави 21 Земельного кодексу України, якою на той час була передбачена лише офлайн-процедура організації та проведення земельних аукціонів.

06.07.2021 р. набрав чинності Закон України від 18.05.2021 р. № 1444-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони», і ввели у правове поле раніше впроваджену ініціативу Уряду із запровадження електронних торгів.

22.09.2021 р. прийнято постанову Кабінету Міністрів України «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)», якою врегульовано нову процедуру організації та проведення електронних земельних аукціонів.

Однак під час активної фази впровадження електронних торгів, роботу з їх проведення було призупинено у зв'язку з впровадженням воєнного стану (Указ Президента України від 24.02.2022 р.).

07 квітня 2022 року було внесено зміни до Земельного кодексу України, якими:

- заборонялось проведення земельних торгів з передачі в оренду земель державної та комунальної власності сільськогосподарського призначення;



- передбачалось скасування усіх оголошених, але не проведених торгів щодо таких ділянок.

Таке регулювання повинно було діяти протягом всього періоду воєнного стану. Мета вказаних законодавчих змін: спростити та пришвидшити оренду сільськогосподарської землі і забезпечити своєчасну посівну кампанію.

Ініціативу відновлення електронних торгів та роботи цих сервісів було відновлено аж 19.11.2022 р. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель».



Звертаємо увагу !

Технічно: все залишилось, як було до змін в Земельний кодекс України.

Юридично: частина обмежень і регулювання взагалі знімається, частина - залишається у прив'язці до функціонування бази Державного земельного кадастру на усій території України.

Тільки у випадку прийняття Державною службою України з питань з геодезії, картографії та кадастру рішення про те, що база ДЗК не функціонує на усій території України - застосовуються обмеження щодо проведення торгів та спрощення процедури передачі землі в оренду.

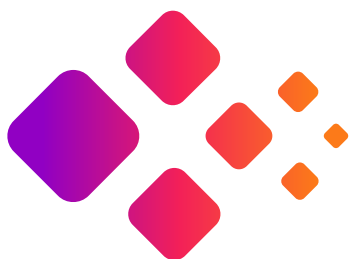
ЯК І ДЕ ВІДБУВАЮТЬСЯ ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ?

Земельні аукціони відбуваються в режимі реального часу в Інтернеті на електронному майданчику «Prozorro.Продажі», який є — це державним підприємством, що адмініструє електронну торгову систему, а також слугує центральною базою даних для електронних торгів. Проєкт створили в 2016 році за ініціативи Міністерства економічного розвитку та торгівлі України, Transparency International Україна, Фонду гарантування вкладів фізичних осіб та Національного Банку України.

Під час продажу земельних ділянок система «Prozorro.Продажі» виступає виключно центральною базою даних (ЦБД), тобто акумулює всі об'єкти, що підлягають продажу (перший рівень) і не спілкується з учасниками торгів, а відповідає виключно за якісну та безперебійну роботу системи.

Організатори та учасники торгів взаємодіють з системою виключно через електронні майданчики, які підключені до системи (другий рівень). Таким чином, майданчики відповідають за якісну консультативну підтримку як покупців так і продавців.

З інформацією про проведення земельних аукціонів та результатами їх проведення може ознайомитися будь-яка особа на сайті Prozorro (<https://prozorro.sale/>).



prozorro
продажі

При цьому подання документів для участі в аукціоні відбувається в електронній формі та за допомогою кваліфікованого електронного підпису (далі – КЕП).



Для проведення земельних аукціонів організатор (в нашому випадку – це сільська, селищна, міська рада) укладатиме відповідний договір з оператором електронного майданчика, підключеного до електронної торгової системи.

Доступ до електронної торгової системи надається організатору (сільській, селищній, міській раді) на підставі укладеного ним договору про організацію та проведення земельних торгів з оператором електронного майданчика протягом робочого дня після проходження організатором реєстраційних процедур.

Договір про організацію та проведення земельних торгів між організатором та оператором електронного майданчика укладається за формою, визначеною та наданою оператором електронного майданчика, яка не суперечить вимогам Цивільного та Господарських кодексів України.

Також, електронні майданчики, які пройшли тестування щодо можливості проведення ними аукціонів з розподілу квоти підтримки в електронній торговій системі “Prozorro.Продажі” ЦБД, можуть завертатися з ініціативою укладення договору з організаторами торгів.

НА ЩО ПОТРІБНО ЗВЕРНУТИ УВАГУ ОРГАНІЗАТОРУ ПРИ ОФОРМЛЕННІ ДОГОВОРУ ПРО ОРГАНІЗАЦІЮ ТА ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ?

У договорі про організацію та проведення земельних торгів (див. додаток 2) повинні бути обов'язково передбачені такі умови:

- щодо нерозголошення оператором інформації про учасників земельних торгів до моменту завершення земельних торгів, а також нерозголошення будь-якої іншої інформації, яка не підлягає оприлюдненню в електронній торговій системі відповідно до чинного законодавства;
- щодо обов'язку організатора повідомляти оператору електронного майданчика про необхідність припинення (скасування) або зупинення доступу до електронної торгової системи;
- щодо доступу, припинення (скасування) або зупинення доступу організатора до електронної торгової системи;
- щодо обов'язку оператора повідомляти організатору про можливі перерви в роботі електронної торгової системи у разі необхідності проведення технічних та профілактичних робіт з підтримки її роботи, крім випадків, коли через терміновість проведення робіт завчасне попередження неможливе;
- щодо консультаційної підтримки організатора та учасників/потенційних покупців з питань, пов'язаних з функціонуванням електронної торгової системи, за допомогою телефонного зв'язку та електронної пошти, що зазначені на веб-сайті оператора електронного майданчика.

Станом на березень 2023 року діють 42 авторизовані електронні майданчики по напрямку земельних торгів в електронній торговій системі «Prozorro.Продажі» (<https://prozorro.sale/>) .



***Перелік авторизованих майданчиків (електронних операторів),
з якими організатор може проводити земельні торги***



ЗАГАЛЬНІ ОСОБЛИВОСТІ РОБОТИ “PROZORRO.ПРОДАЖІ”

- Система “Prozorro.Продажі” працює за принципом максимальної відкритості та прозорості.
- При поданні пропозиції, документи компанії приховані, ні на майданчику, ні на “Prozorro.Продажі” вони не відображаються.
- Інформація про кількість учасників стає доступною на початку проведення аукціону.
- Класичний англійський аукціон включає в себе три раунди на підвищення ціни, з урахуванням мінімального кроку підвищення.
- Раунди аукціону проходять поетапно, кожен учасник може зробити крок на підвищення, або його пропустити.
- Вся інформація про учасників стає доступною після завершення аукціону.

Процедура організації та проведення аукціону





ХТО БЕРЕ УЧАСТЬ В АУКЦІОНІ?

Суб'єктами, які беруть участь в земельному аукціоні, є:

- організатор земельного аукціону (сільські, селищні та міські ради);
- оператор електронного майданчика (див. вище авторизованих майданчиків);
- особа, яка має переважне право на купівлю лота;
- учасники (потенційні покупці ділянок або прав на них), які сплатили необхідні платежі, подали необхідні документи та відповідають встановленим законодавчим вимогам.

Сільські, селищні міські ради як організатори земельних торгів (відповідно до частини 2 статті 135 Земельного кодексу України) можуть продавати:

- **право власності** на земельні ділянки (окрім земель сільськогосподарського призначення),
- **право оренди** на земельні ділянки,
- **право суперфіцію або емфітевзису.**

Особою, яка має переважне право на купівлю лота, є надрокористувач або орендар земельної ділянки (ст. 130-1 Земельного кодексу України).

Скористатися переважним правом такий суб'єкт може лише за умови, що він виконав вимоги до учасника земельних торгів та погоджується на сплату рівної цінової пропозиції, що є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону (частина 3 статті 135 Земельного кодексу України).

Тобто, наявність в особи переважного права не дає їй можливості купити земельну ділянку за меншу суму. Вона лише гарантує, що якщо дві особи готові заплатити однакову ціну – продати землю мають надрокористувачу або орендарю.

Для убезпечення від можливого порушення переважного права на купівлю земельної ділянки організатор земельних торгів не пізніше ніж за 30 днів до дня проведення земельного аукціону зобов'язаний письмово повідомити про проведення таких торгів суб'єкта переважного права.

Вважається, що **суб'єкт переважного права відмовився від свого переважного права** купівлі земельної ділянки на відповідному земельному аукціоні, якщо він:

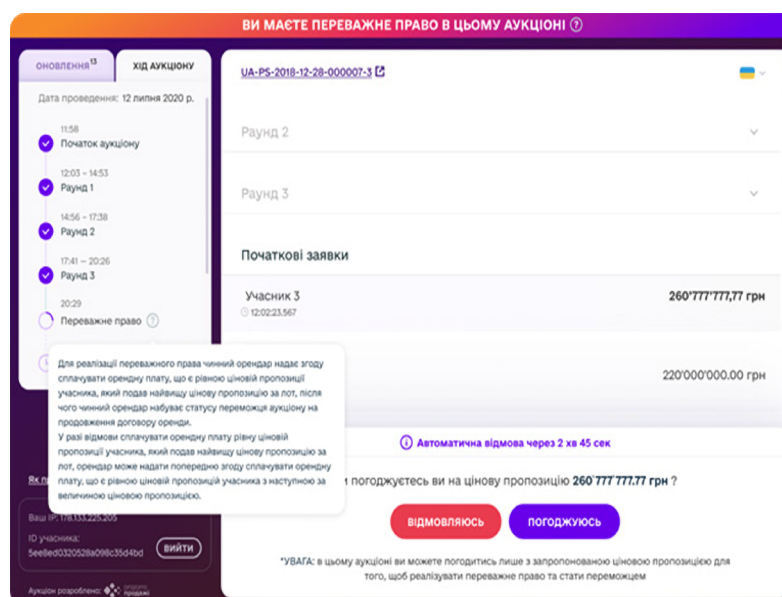
- не відповідає встановленим законодавцем вимогам до учасників аукціону або не виконав такі вимоги;
- відмовився від підписання протоколу про результати земельного аукціону, укладення договору за результатами його проведення;
- як переможець аукціону не сплатив належної суми за придбаний лот та суми витрат на підготовку цього лота до продажу.

Учасниками, які сплатили необхідні платежі, можуть бути будь-які фізичні або юридичні особи, які відповідно до закону можуть набувати право власності або право користування земельною ділянкою, що розмістили в електронній торговій системі необхідні документи, зробили закриту цінову пропозицію та сплатили:

- **реєстраційний внесок** за лотом (у розмірі 0,1 мінімальної заробітної плати) на банківський рахунок оператора електронного майданчика (не повертається учасникам);
- **гарантійний внесок** у розмірі 30% від стартової ціни лота (земельної ділянки чи прав емфітевзису, суперфіцію) або 30% від стартового розміру річної орендної плати (не більше 2500 прожиткового мінімуму для працездатних осіб) на банківський рахунок оператора електронного майданчика.

У разі перемоги на аукціоні сплачений гарантійний внесок учасника земельного аукціону зараховується до ціни продажу лота, а у разі програшу – повертається йому.

Зразок. Як виглядає модуль аукціонів: аукціон з переважним правом.





ПОКРОКОВА ПРОЦЕДУРА ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО АУКЦІОНУ ДЛЯ ГРОМАД

Крок 1

Укладення відповідного договору між організатором (орган місцевого самоврядування чи його виконавчий орган) та оператором електронного майданчика. Договорів може бути декілька і з різними операторами.

Крок 2

Підготовка організатором лота до земельних торгів:

- а) розробити документацію із землеустрою;
- б) забезпечити державну реєстрацію земельної ділянки;
- в) забезпечити державну реєстрацію речового права на земельну ділянку;
- г) отримати витяг про нормативну грошову оцінку ділянки;
- г) підготувати фото земельної ділянки;
- д) підготувати проект договору оренди земельної ділянки.
- е) встановити стартову річну орендну плату за користування земельною ділянкою, яка для комунальних земель сільськогосподарського призначення не може бути меншою 7 % нормативної грошової оцінки ділянки, а для земель несільськогосподарського призначення відповідного до вимог регуляторного акту місцевого значення;
- е) встановити стартову ціну за викуп земельної ділянки (якщо продається право власності) не меншу ніж експертна грошова оцінка;
- ж) визначити дату проведення земельних торгів.

Фінансування заходів з підготовки лота до земельного аукціону здійснюється за рахунок організатора. Один лот – це одна земельна ділянка (або права на неї).

Крок 3

Прийняття організатором рішення про проведення земельних торгів, яке містить:

- а) інформацію про документацію із землеустрою, якщо така розроблялася;
- б) інформацію про стартову річну орендну плату ділянки;
- в) обмеження у використанні земельної ділянки;
- г) відомості про особу, уповноважену на підписання договору;
- г) проект договору оренди/купівлі-продажу.

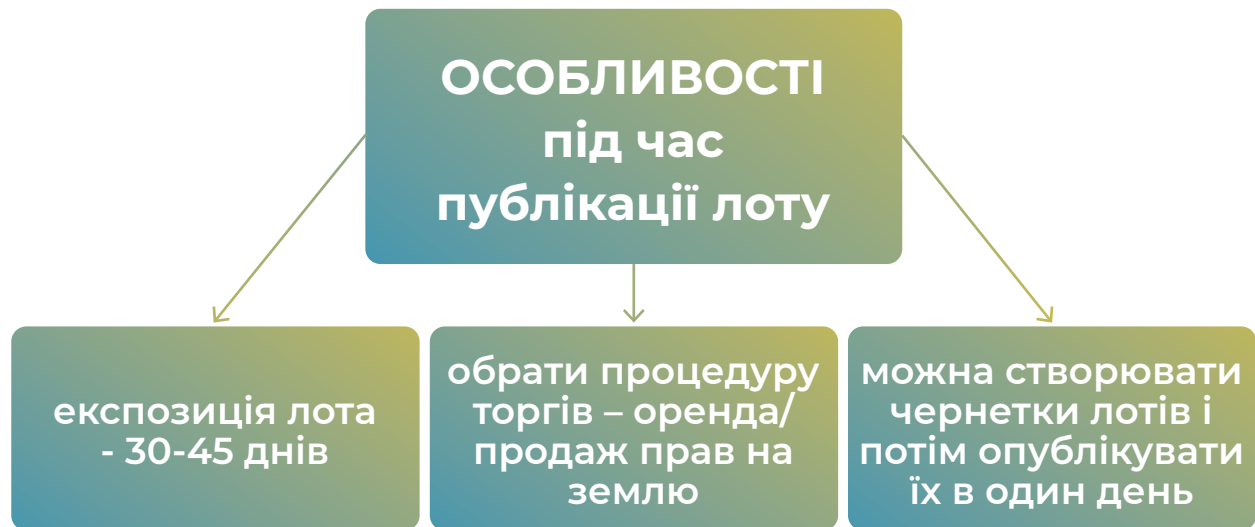
Звертаємо увагу!

До завершення аукціону виставлені на нього лоти не можуть відчужуватися, передаватися в заставу, надаватися в користування.

Крок 4

Публікація організатором аукціону через особистий кабінет в електронній торгівій системі оголошення про проведення земельного аукціону, до якого додаються документи та матеріали на лот та за бажанням – він може опублікувати цю інформацію в електронних або друкованих ЗМІ.

Через особистий кабінет на електронному майданчику організатор публікує оголошення про проведення земельних торгів.

**Звертаємо увагу!**

Електронні майданчики мають роз'яснювальні матеріали щодо роботи з особистими кабінетами.

На редагування організатор має 2 робочі дні. Тому, уважно перевірте інформацію про земельну ділянку в оголошенні та у разі необхідності, виправте помилки.

Організатор має відповідати на запитання учасників.

Отримуватимете повідомлення будете на e-mail (вказаний при реєстрації на майданчику) про всі суттєві події в ЕТС щодо вашого лота. Будь ласка, слідкуйте за ними.

Крок 5

Подання через особистий електронний кабінет особами, які бажають взяти участь в аукціоні, заяви про участь, документів, які підтверджують сплату гарантійного та реєстраційного внесків, та інших необхідних документів. Заява та копії документів посвідчуються КЕП.

Якщо на земельних торгах відбувається продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення (прав на неї), тоді учаснику

необхідно підтвердити відповідність вимогам, встановленим статті 130 Земельного кодексу України.

**Звертаємо увагу!**

Заборонено бути покупцем торгів (ст. 8 Закону України “Про приватизацію державного і комунального майна” та ч. 4 ст. 4 Закону України “Про оренду державного і комунального майна”) особам, які походять з держави-агресора Росії, а також учасникам, які використовують інвестиції з офшорів без прозорої структури власності.

Відповідно до п. 7 ст. 130 Земельного кодексу України продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності забороняється.

Крок 6

Оператор електронного майданчика повідомляє особу, яка бажає взяти участь у земельному аукціоні, про зарахування на банківські рахунки гарантійного і реєстраційного внесків та підтверджує отримання такою особою статусу учасника.

Крок 7

Проведення земельного аукціону в електронній системі торгів у режимі реального часу в мережі Інтернет. Мінімальний крок торгів для учасників встановлюється на рівні 1% стартової ціни за лот.

Аукціон проводиться за наявності не менше двох зареєстрованих учасників. В інших випадках аукціон визнається таким, що не відбувся.



Крок 8

Завершення земельного аукціону та формування протоколу про його результати та проекту договору за результатами проведення земельного аукціону (крім договору купівлі-продажу)

Крок 9

Підписання переможцем земельного аукціону протоколу про результати земельних торгів та договору за результатами його проведення (крім договору купівлі-продажу земельної ділянки) протягом 3 робочих днів з дня, наступного за днем його формування електронною торговою системою.

Організатор земельних торгів підписує протокол про результати земельних торгів протягом 6 робочих днів з дня, наступного за днем його формування електронною торговою системою.

Слід зауважити, що на вимогу переможця аукціону протокол про його результати та/або договір за результатами його проведення, укладені шляхом накладення КЕП організатором та переможцем торгів, можуть бути підписані також у паперовій формі.

Крок 10

Укладення між організатором та переможцем земельного аукціону договору купівлі-продажу земельної ділянки, договорів оренди землі, емфітевзису, суперфіцію та реєстрація права власності (користування) в Держреєстрі прав.

Договір за результатами проведення земельного аукціону укладається між організатором та переможцем протягом 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати земельного аукціону.

Крок 11

Оприлюднення організатором в електронній торговій системі підписаного протоколу про результати земельного аукціону, договору купівлі-продажу земельної ділянки або прав на неї та відомостей про сплату переможцем торгів належної суми за придбаний лот та суми витрат на підготовку лота до продажу.

Дії організатора після завершення аукціону





ЩО ТАКЕ АНГЛІЙСЬКИЙ ТРИРАУНДОВИЙ АУКЦІОН?

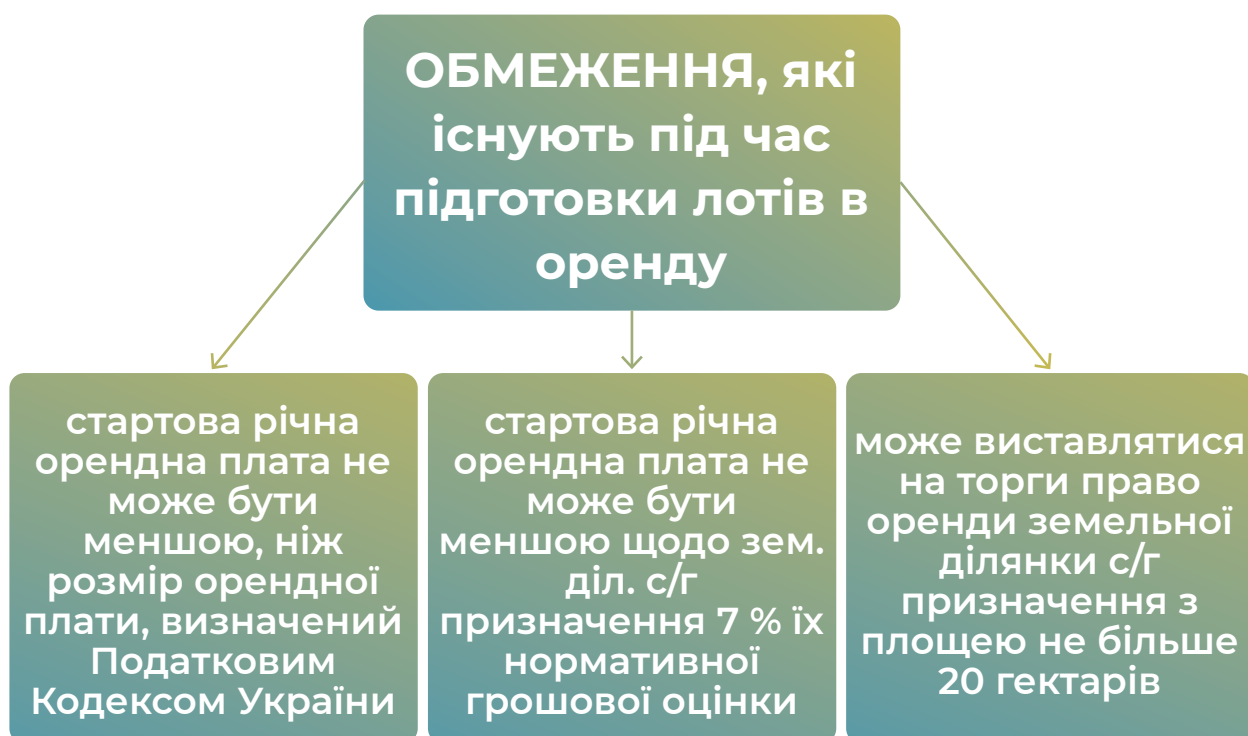
- В аукціоні три раунди, кожний учасник має три хвилини на власний хід;
- За результатами кожного раунду система відображає учасників у порядку від меншої ставки до більшої;
- Позиції учасників на старті — від меншої закритої цінової пропозиції до більшої (першим робить крок учасник з найменшою ціновою пропозицією);
- Учасники деперсоналізовані, але всі бачать ставки інших;
- Протягом 3-х хвилин ходу учасник може міняти ставку, приймається остання відправлена;
- За результатами третього раунду визначається переможець.

The screenshot displays the 'English Three-Round Auction' interface. On the left, a sidebar shows a 'History of Auction' (Історія аукціону) with a list of events: connection to the server, information messages, and bid acceptance. The main area shows the auction details for 'UA-PS-2018-12-28-000007-3', including the description of the property and a link for more details. Below this, the 'Initial Bids' (Початкові заявки) section lists participants and their bids. The current round is 'Round 1' (Раунд 1), showing a list of participants with their current bids. The highest bid is 711'111'110.00 грн by Participant 3 (You). At the bottom, there is a timer (9:59) and a bid input field with a 'Make Bid' (Зробити ставку) button. A note indicates that the bid must be at least 135'442'500.00 грн.

Учасник	Ставка
Учасник 2	170'000'000.00 грн
Учасник 1	150'000'000.00 грн
Учасник 5	135'010'010.00 грн
Учасник 3 (Ви)	135'441'500.00 грн
Учасник 4	150'008'000.00 грн
Учасник 7	218'101'001.00 грн
Учасник 6	711'111'110.00 грн

ОБМЕЖЕННЯ ПРИ ПІДГОТОВЦІ ЛОТІВ

Коли орендодавець встановлює стартову річну орендну плату за користування ділянкою та визначає дату проведення земельних торгів, варто враховувати, що є деякі обмеження (див. схему).



Орендодавець перевіряє переможця аукціону та укладає з ним договір оренди земельної ділянки.

Якщо торги не відбулися через присутність тільки 1 учасника, а на повторних торгах присутній тільки цей 1 учасник - він має право викупити лот за запропонованою ним ціною.

Документи підписуються ЕЦП але за бажанням сторони можуть підписуватися в паперовому вигляді теж.



До участі в повторних земельних торгах не допускаються переможці попередніх торгів, які в установленний строк не підписали протокол про результати земельних торгів, договір за результатами проведення земельних торгів, не сплатили належну суму за придбаний лот та суму витрат на підготовку лота до продажу.

До нових торгів по цьому ж лоту така особа буде допущена.





ДОДАТКИ

ДОДАТОК 1

До Методичних рекомендацій

зразок



_____ РАДА
_____ РАЙОНУ _____ ОБЛАСТІ
_____ СЕСІЯ _____ СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про затвердження умов проведення земельних торгів у формі аукціону з продажу прав оренди на земельні ділянки комунальної власності

Для забезпечення проведення земельних торгів, відповідно до ст. 12, частини 1 ст. 122, ст. 135-139 Земельного кодексу України, статті 16 Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони», постанови КМУ «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевізису)», керуючись статтями 26, 42, 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», селищна рада

ВИРІШИЛА:

1. Визначити _____ раду Організатором земельних торгів.
2. Визначити Виконавцем електронних земельних торгів торгову



електронну систему ТОВ «_____», код ЄДРПОУ _____ (електронний майданчик).

2.1. Виконавець має бути забезпечений апаратно-програмним комплексом, який функціонує в Інтернеті, і повинен бути підключений до Центральної бази даних.

2.2. Виконавець забезпечує Організатору аукціону, потенційним покупцям, учасникам можливість користуватися сервісами електронної торгової системи з автоматичним обміном інформацією щодо процесу проведення аукціонів в електронній формі.

2.3. Виконавець забезпечує безоплатну авторизацію Організатора та авторизацію учасників земельних торгів, відповідно до статті 135 Земельного кодексу України, розміщення ними матеріалів та документів, оприлюднення оголошення про проведення земельних торгів, участь у торгах, ознайомлення необмеженого кола осіб з їх перебігом та результатами в режимі реального часу та можливість безоплатного анонімного перегляду, копіювання та роздрукування інформації із застосуванням поширених веб-оглядачів та редакторів без необхідності застосування спеціально створених технологічних чи програмних засобів цілодобово без обмежень.

3. Організатору укласти з Виконавцем (оператором електронного майданчика _____), договір про організацію та проведення електронних земельних торгів.

4. Виставити на земельні торги окремими лотами права оренди на земельні ділянки комунальної власності, визначені у додатку 1 до цього рішення.

5. Встановити згідно з додатком 1 до цього рішення наступні умови продажу прав оренди на земельних торгах:

5.1. стартову ціну лоту (розмір річної орендної плати) (не може бути нижчий за 7% від НГО згідно законодавства для земель сільськогосподарського призначення! Для іншого призначення – згідно регуляторного Акту _____ ради визначається відсоток!);

5.2. термін дії оренди земельних ділянок _____;

5.3. крок торгів у розмірі 0,5% стартового розміру річної орендної плати за користування земельною ділянкою;



5.4. розмір гарантійного внеску на рівні 30% стартового розміру ціни продажу права оренди земельної ділянки;

5.5. користування земельними ділянками в межах охоронних зон здійснюється в режимі обмеженої господарської діяльності (при наявності охоронних зон);

5.6. Переможці відшкодовують витрат на підготовку лотів у повній мірі, зазначених у додатку 1 до цього рішення, стороні за договором, яка понесла витрати на такі роботи.

6. Затвердити проект договору оренди землі, який пропонується укласти з переможцями торгів (додаток 2).

7. Земельні торги у формі аукціону з продажу прав оренди на земельні ділянки провести у IV кварталі 2023 року.

8. Визначити _____ голову уповноваженою особою на:

8.1. підписання договору на виконання земельних торгів з їх Виконавцем на земельні ділянки згідно додатку 1 цього рішення;

8.2. підписання протоколів земельних торгів за лотами;

8.3. укладання договорів оренди землі за результатами проведення земельних торгів.

9. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань регулювання земельних відносин та охорони навколишнього середовища _____ ради.

_____ ГОЛОВА



ДОДАТОК 1

до рішення № _____

від _____ 2023р.

№ лоту	Термін права оренди	Місце розташування земельної ділянки	Категорія земель	Код ЦПЗД	Кад. номер земельної ділянки	Площа земельної ділянки	НГО, грн.	Стартова ціна лоту	Крок торгів, %	Розмір гарантійного внеску , грн	Розмір відшкодування за підготовку лоту на земельні торги, грн
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	10 років	_____ район _____ рада	Землі с/г призначення	01.01 Для ведення товарного с/г в-тва							
2											
3											
4											



ДОДАТОК 2
до Методичних рекомендацій

ДОГОВІР
про організацію та проведення електронних земельних торгів

_____ «___» _____ 2023 р.

_____ (надалі – Організатор), в особі _____, який діє на підставі _____, з однієї сторони, та _____

_____ (надалі – Оператор/Оператор електронного майданчика), в особі директора _____, який діє на підставі Статуту, з другої сторони (надалі разом – Сторони), уклали цей Договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Оператор зобов'язується надати послуги щодо оприлюднення в електронній торговій системі оголошення про проведення земельних торгів Організатора за винагороду, порядок оплати якої визначається цим Договором та діючим законодавством.

1.2. Організатор після укладення з Оператором електронного майданчика договору про організацію та проведення земельних торгів через особистий кабінет оприлюднює в електронній торговій системі оголошення про проведення земельних торгів не пізніше, ніж через дев'яносто календарних днів після прийняття ним рішення, передбаченого частиною четвертою статті 136 Земельного кодексу.

1.3. Земельні торги проводяться у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію чи емфітевзису земельної ділянки з переможцем земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, зафіксовані під час проведення земельних торгів (цінова пропозиція).

1.4. Земельні торги проводяться не раніше 30 днів та не пізніше 90 днів



з дня оприлюднення оголошення про проведення земельних торгів.

1.5. Умови, оголошені перед проведенням земельних торгів, не підлягають зміні під час укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки.

1.6. Площа земельної ділянки сільськогосподарського призначення комунальної власності, виставленої на земельні торги, не може перевищувати 20 гектарів.

2. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

2.1. Організатор має право отримувати від Оператора необхідні роз'яснення та консультації, пов'язані з розміщенням оголошення та проведенням земельних торгів.

2.2. Організатор зобов'язаний:

2.2.1. Опублікувати через особистий кабінет в електронній торговій системі оголошення про проведення земельних торгів, до якого додаються документи та матеріали на лот (документація), що підтверджують виконання вимог, визначених частиною третьою статті 135 і частиною першою статті 136 цього Земельного кодексу.

2.2.2. Створювати для потенційних покупців необхідні умови для ознайомлення із земельними ділянками, які виставляється на земельні торги, і забезпечувати можливість отримання повної та достовірної інформації про ці земельні ділянки.

2.2.3. У разі прийняття рішення про скасування торгів – не пізніше наступного дня після прийняття такого рішення опублікувати повідомлення про скасування земельних торгів.

2.2.4. Забезпечити підписання протоколу торгів представником Організатора негайно після закінчення торгів за лотом у трьох примірниках.

2.2.5. Письмово повідомити про проведення торгів суб'єкта переважного права на її купівлю не пізніше ніж за 30 календарних днів до дня проведення земельних торгів.

2.2.6. Забезпечити підготовку лотів до проведення земельних торгів. (відповідно до вимог ст. 136 Земельного кодексу).

2.3. Оператор має право:

2.3.1. Отримувати від Організатора всю необхідну інформацію, що стосується земельних ділянок, які виставляється на земельні торги.

2.3.2. Отримати винагороду в розмірі та порядку визначеному цим Договором та діючим законодавством.

2.4. Оператор зобов'язаний:

2.4.1. Проінформувати потенційного покупця про зарахування на банківський рахунок Оператора електронного майданчика гарантійного та реєстраційного внесків протягом однієї години з моменту їх зарахування та набуття права такою особою на подання заяви про участь у земельних торгах для отримання статусу учасника земельних торгів.

2.4.2. Не розголошувати інформацію про розмір закритих цінових пропозицій учасників та кількість учасників, які подали заяви про участь у земельних торгах, до моменту початку земельних торгів, а також найменування та/або прізвище, власне ім'я, по батькові та іншу інформацію учасників до моменту завершення земельних торгів.

2.4.3. Повідомляти про необхідність припинення (скасування) або зупинення доступу до електронної торгової системи організатором.

2.4.4. Повідомляти організатору про можливі перерви в роботі електронної торгової системи у разі необхідності проведення технічних та профілактичних робіт з підтримки її роботи, крім випадків, коли через терміновість проведення робіт завчасне попередження неможливе.

2.4.5. Здійснювати консультаційну підтримку організатора та учасників/потенційних покупців з питань, пов'язаних з функціонуванням електронної торгової системи, за допомогою телефонного зв'язку та електронної пошти, що зазначені на веб-сайті оператора електронного майданчика.

2.4.9. Дотримуватись чинного законодавства при проведенні дій, які пов'язані з проведенням земельних торгів.

3. ПРОВЕДЕННЯ РОЗРАХУНКІВ

3.1. Розмір винагороди Оператора електронного майданчика визначається у відсотках ціни продажу лота з урахуванням податку на додану вартість та становить п'ять відсотків ціни продажу земельної ділянки.

3.2. Протягом п'яти робочих днів з дня оприлюднення підписаного протоколу про результати земельних торгів Оператор вираховує із суми гарантійного внеску, внесеного на його поточний рахунок, переможцем земельних торгів, винагороду Оператора електронного майданчика у розмірі, визначеному пунктом 3.1. Договору.

3.3. Сплачені суми гарантійних внесків (крім випадків, встановлених



абзацами другим - п'ятим частини 10 ст. 135 Земельного кодексу) повертаються Оператором електронного майданчика всім учасникам земельних торгів, які не визнані переможцями, у строк, встановлений Кабінетом Міністрів України.

3.4. Гарантійні внески, що були сплачені учасниками на рахунок Оператора, не повертаються та перераховуються Оператором електронного майданчика на рахунки Організатора земельних торгів, зазначені в оголошенні про проведення земельних торгів (за вирахуванням винагороди Оператора електронного майданчика з гарантійного внеску переможця) у випадках визначених Законодавством.

4. УМОВИ РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

4.1. Розірвання Договору допускається за згодою Сторін відповідно до чинного законодавства України.

5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

5.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства України.

6. ІНШІ УМОВИ ДОГОВОРУ

6.1. Відносини сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

6.2. Сторони зобов'язуються без зволікань інформувати одна одну про обставини, які мають значення для виконання цього Договору, у тому числі про зміну адреси та реквізитів.

6.3. Будь-які зміни та доповнення до цього Договору здійснюються у письмовій формі, підписуються обома Сторонами та є невід'ємною частиною цього Договору.

6.4. Спори, що виникають під час дії цього Договору, вирішуються шляхом переговорів, а в разі недосягнення згоди – в судовому порядку.

6.5. Протокол про результати земельних торгів формується та оприлюднюється електронною торговою системою автоматично в день завершення торгів в електронній формі. У протоколі про результати земельних торгів обов'язково зазначаються:

- а) відомості про земельну ділянку;
- б) кількість та відомості про учасників земельних торгів;



в) стартова ціна продажу земельної ділянки, права емфітевзису, суперфіцію або стартовий розмір орендної плати за користування земельною ділянкою;

г) ціна за земельну ділянку, прав емфітевзису, суперфіцію або розмір орендної плати за користування земельною ділянкою, запропоновані переможцем земельних торгів та іншими учасниками, або інформація про те, що земельні торги закінчилися без визначення переможця;

г) найменування (для юридичної особи), прізвище, власне ім'я, по батькові (для фізичної особи) переможця земельних торгів;

д) інформація про авторизований електронний майданчик, через який переможцем земельних торгів придбано земельну ділянку або право на неї.

6.6. Протокол про результати земельних торгів є підставою для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки між Організатором та Переможцем земельних торгів.

6.7. Відносини між Сторонами, що не врегульовані даним договором регулюються діючим законодавством України.

7. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

7.1. Цей Договір набирає чинності з моменту підписання його Сторонами і діє до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань.

7.2. Цей Договір підписаний у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному примірнику для кожної зі Сторін.

8. РЕКВІЗИТИ І ПІДПИСИ СТОРІН

Організатор

Оператор

М.П.

М.П.



КОРИСНІ ДЖЕРЕЛА

1. Цивільний кодекс України №435-IV від 16.01.2003р.
2. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2001р.
3. Господарський кодекс України № 436-IV від 16.01.2003 р.
4. Указ Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» №64 від 24.02.2022.
5. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони» № 1444-IX від 18.05.2021 р.
6. Закон України «Про оренду землі» № 161-XIV 06.10.1998 р.
7. Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна» № 2269-VIII від 18.01.2018 р.
8. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» № 2698-IX від 19.10.2022 р.
9. Постанова Кабінету Міністрів України №688 від 21.06.2017 р «Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів і забезпечення зберігання та захисту даних під час їх проведення».
10. Постанова Кабінету Міністрів України №1013 від 22.09.2021 р. «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)».



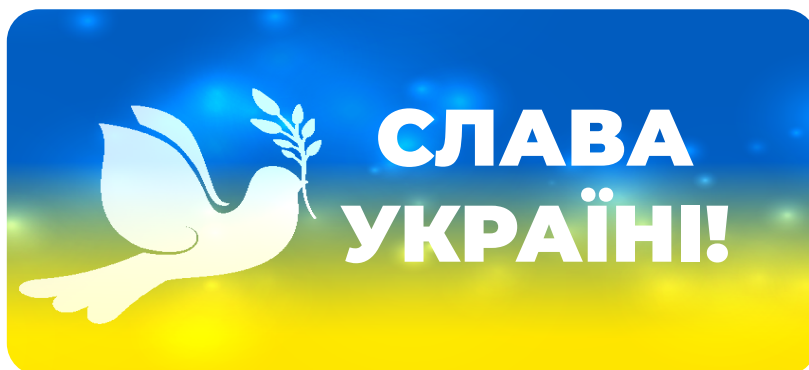
Рецензент: **Рабошук Я.О.**, заступник Виконавчого директора Асоціації міст України, директор Аналітичного Центру АМУ

Автор: **Медвецька Т. В.**, експертка Асоціації міст України із земельних питань та комунального майна, доктор філософії з публічного управління та адміністрування

За загальною редакцією **Слобожана О. В.**, Виконавчого директора Асоціації міст України, кандидата наук з державного управління



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ

ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ
ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

вул. Січових Стрільців, 73, 11 поверх, м. Київ, Україна, 04053

+38 044 486 28 78 +38 067 103 58 88

info@auc.org.ua amu.inform@gmail.com t.me/auc_ua auc.org.ua

