



ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ
Держгеокадастр
вул. Народного Ополчення, 3, м. Київ, 03151, тел. 299-35-32, факс 249-96-70
land@land.gov.ua

№ _____ На _____ від _____

Державна регуляторна служба
України

**Про визначення
регуляторності проекту
постанови Кабінету
Міністрів України**

Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру відповідно до пункту 3 розділу II Закону України від 18 травня 2021 р. № 1444-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони» та на виконання кроку 190 плану пріоритетних дій Уряду на 2021 рік, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 24 березня 2021 р. № 276-р, розроблено проект постанови Кабінету Міністрів України «Про деякі питання підготовки та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)».

Відповідно до параграфа 38 Регламенту Кабінету Міністрів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18 липня 2007 р. № 950, та статті 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» просимо надати висновок щодо регуляторності зазначеного проекту акта в 10-денний строк.

- Додатки:
1. Проект акта на 24 арк. в 1 прим.
 2. Пояснювальна записка на 5 арк. в 1 прим.
 3. Аналіз регуляторного впливу проекту акта на 15 арк. в 1 прим.
 4. Копія повідомлення про оприлюднення на 1 арк. в 1 прим.
 5. Інформаційно-довідкові матеріали на 3 арк. в 1 прим.

В. о. Голови

Сергій ЗАВАДСЬКИЙ

Олександр Поліщук 299 35 44
Євгенія Ковальова

ДЕРЖГЕОКАДАСТР

6-28-0.223-8344/2-21 від 09.07.2021



АСУД "ДОК ПРОФ З"
ДЕРЖГЕОКАДАСТР №6-28-0.223-8344/2-21 від 09.07.2021
КЕП Завадський Сергій Олександрович
58E2D9E7F900307B04000007C7D31003BC09100



**КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ****ПОСТАНОВА**

від 2021 р. №

Київ

Про деякі питання підготовки та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)

Кабінет Міністрів України відповідно до частин другої, третьої, п'ятої, шостої та десятої статті 135, частин першої, другої, четвертої, сьомої – дев'ятої, шістнадцятої, двадцять другої та двадцять четвертої статті 137 та частини п'ятої статті 138 Земельного кодексу України **постановляє:**

1. Затвердити Вимоги до підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису), що додаються.

2. Визначити державне підприємство «Прозорро.Продажі», що належить до сфери управління Міністерства економіки, відповідальним за забезпечення функціонування електронної торгової системи — адміністратором електронної торгової системи.

3. Установити, що:

1) пункт 19 Вимог до підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) в частині перевірки електронною торговою системою відповідності потенційного покупця вимогам абзацу другою частини п'ятої статті 138 Земельного кодексу України та можливості його допуску до участі у повторних земельних торгах вступає в дію з моменту появи відповідної технічної можливості в електронній торговій системі. До моменту появи відповідної технічної можливості така перевірка здійснюється операторами

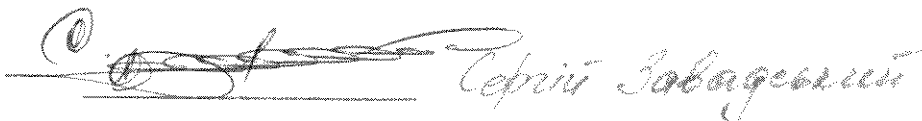
електронних майданчиків, через яких потенційний покупець подає заяву про участь у земельних торгах;

2) пункт 61 Вимог до підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) в частині надання суб'єктом переважного права згоди на сплату ціни продажу лота, що є рівною ціновій пропозиції учасника, який подав найвищу цінову пропозицію, попередньої згоди на сплату ціни продажу лота, що є рівною ціновій пропозиції учасника, з наступною за величиною ціною пропозицією, шляхом надання підтвердження в електронній торговій системі вступає в дію з моменту появи відповідної технічної можливості в електронній торговій системі. До моменту появи відповідної технічної можливості згода (попередня згода) надається шляхом подання заяви про надання такої згоди разом з підписаним протоколом земельних торгів у порядку та строки, визначені Земельним кодексом України та Вимогами до підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) для підписання та передачі переможцем земельних торгів такого протоколу.

Адміністратор повідомляє про появу технічної можливості шляхом оприлюднення відповідної інформації на власному веб-сайті.

Прем'єр-міністр України

Денис ШМИГАЛЬ


Сергій Звадський

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України

від «___» _____ 2021 року

№

Вимоги

до підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)

Загальні питання

1. Ці Вимоги визначають технічні вимоги до підготовки до проведення та проведення земельних торгів у формі електронних аукціонів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) з використанням електронної торгової системи, встановлення та оприлюднення їх результатів, визначення розміру, порядку та строків сплати, повернення реєстраційних, гарантійних внесків учасників та винагорода, що сплачується переможцем земельних торгів оператору електронного майданчика, порядок відшкодування витрат (видатків), здійснених на підготовку лота для продажу на земельних торгах, порядок та строки сплати ціни продажу земельної ділянки та плати за користування земельною ділянкою, порядок реалізації переважного права купівлі земельної ділянки у власність у разі продажу її через електронний аукціон, технічні вимоги до проведення повторних торгів, порядок функціонування та адміністрування електронної торгової системи відповідно до положень Земельного кодексу України (далі — Кодекс).

2. У цих Вимогах терміни вживаються у такому значенні:

авторизаційні дані — ідентифікаційні дані, що створюються учасником під час проходження реєстрації в електронній торговій системі через електронний майданчик, за допомогою яких проводиться перевірка його повноважень щодо доступу до особистого кабінету та вчинення будь-яких дій в електронній торговій системі для участі в земельних торгах;

винагорода оператора електронного майданчика — грошова винагорода оператора електронного майданчика, яка вираховується із сплаченої переможцем земельних торгів суми гарантійного внеску в порядку та розмірах, визначених цими Вимогами, відповідно до договору між оператором електронного майданчика та учасником;

гарантійний внесок — спосіб забезпечення виконання учасником зобов'язань щодо участі в електронному аукціоні, згідно з яким потенційний

покупець вносить суму для набуття статусу учасника земельних торгів шляхом перерахування коштів на рахунок оператора електронного майданчика, з якого така особа бажає взяти участь у земельних торгах. Розмір гарантійного внеску визначається відповідно до частини сьомої статті 135 Кодексу;

крок аукціону (торгів) — надбавка, на яку під час земельних торгів може здійснюватися підвищення цінової пропозиції (закритої цінової пропозиції);

лот — земельна ділянка або право на неї (оренди, суперфіцію, емфітевзису), що виставляється на земельні торги;

особистий кабінет — складова частина електронної торгової системи, яка дає змогу організатору земельних торгів, потенційному покупцю, учаснику провадити діяльність в електронній торговій системі відповідно до цих Вимог;

попередня згода на очікування — заповнення потенційного покупця, надане оператору електронного майданчика, в тому, що у разі внесення ним другої за розміром цінової пропозиції/закритої цінової пропозиції він погоджується на очікування результатів земельних торгів відповідно до цих Вимог та на отримання його гарантійного внеску після моменту, визначеного цими Вимогами;

потенційний покупець — особа, яка бажає взяти участь у земельних торгах з продажу земельної ділянки або права на неї (оренди, суперфіцію, емфітевзису);

право на земельну ділянку — право оренди, суперфіцію або емфітевзису на земельну ділянку;

прикладний програмний інтерфейс — інтерфейс програмування додатків, доступ до якого надається як відкритий код, який визначає функціональність, що надається електронною торговою системою, та призначений для підключення електронних майданчиків (операторів електронних майданчиків) до електронної торгової системи;

реєстраційний внесок — це сума коштів, що вноситься за реєстрацію заяви про участь у земельних торгах на відповідний рахунок оператора електронного майданчика. Розмір реєстраційного внеску визначається відповідно до частини сьомої статті 135 Кодексу;

суб'єкт переважного права — особа, яка відповідно до Кодексу має переважне право купівлі земельної ділянки;

унікальне гіперпосилання — текст із записом адреси веб-сайту в Інтернеті, за яким надається тимчасовий прямий доступ до інтерфейсу модуля земельних торгів в електронній торговій системі та який дає можливість участі в земельних торгах і є єдиним ідентифікатором учасника;

учасник земельних торгів — це фізична або юридична особа, яка розмістила в електронній торговій системі документи, зазначені в частині сьомій статті 137 Кодексу, сплатила реєстраційний та гарантійний внески, зробила закриту цінову

пропозицію і відповідно до закону може набувати право власності чи користування земельною ділянкою, виставленою на земельних торгах;

цінова пропозиція — сума коштів, сплата якої декларується учасником у період часу проведення (у ході) земельних торгів;

ціна продажу лота — ціна лота, визначена відповідно до абзацу другого частини третьої статті 136 Кодексу.

Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Кодексі.

3. Перебіг строків, встановлених цими Вимогами, починається з наступного дня після настання події, з якою вони пов'язані.

Функціонування електронної торгової системи

4. Формування протоколів про результати земельних торгів та їх оприлюднення здійснюється в електронній торгівій системі автоматично у день завершення земельних торгів. Протоколи формуються за формою, оприлюдненою на офіційному веб-сайті адміністратора електронної торгової системи (далі – адміністратор) відповідно до вимог частини п'ятнадцятої статті 137 Кодексу.

5. Доступ до електронної торгової системи здійснюється через сервіси, що надаються операторами електронних майданчиків відповідно до цих Вимог.

6. Доступ до інформації, що розміщується в електронній торгівій системі, забезпечується за допомогою прикладного програмного інтерфейсу.

7. Уся інформація в електронній торгівій системі розміщується українською мовою та у випадках, коли використання букв українського алфавіту (символів) призводить до спотворення такої інформації, – англійською або іншими мовами. Використання латинських та інших символів під час написання слів кирилицею не допускається.

8. Для участі у земельних торгах оператор електронного майданчика забезпечує учасника земельних торгів (далі – учасник) унікальним гіперпосиланням, за яким надається тимчасовий прямий доступ до інтерфейсу модуля земельних торгів в електронній торгівій системі.

9. Адміністратор забезпечує цілодобове функціонування електронної торгової системи, крім проміжку часу, протягом якого буде здійснюватися модернізація електронної торгової системи (регламентні роботи) та доступ до електронної торгової системи буде тимчасово зупинено, та технічну можливість доступу до земельних торгів, у тому числі до інформації про їх проведення. Електронна торгова система працює за датою та київським часом. Форматом позначення дати в електронній торгівій системі є рік, місяць, день.

Електронна торгова система забезпечує можливість встановлення початку проведення земельних торгів протягом робочого часу (понеділок — п'ятниця з 9 до 18 години), крім вихідних, святкових та неробочих днів.

10. Форматом позначення часу є години; години та хвилини; хвилини, секунди та мілісекунди (годинник вказується в 24-годинному форматі).

11. Будь-яка дія, вчинена в електронній торговій системі з особистого кабінету учасника, організатора земельних торгів (далі – організатор), вважається такою, що вчинена відповідною особою.

Усі зміни після їх оприлюднення зберігаються в електронній торговій системі протягом трьох років з дати внесення такої інформації до електронної торгової системи.

12. Потенційні покупці, учасники подають запитання в електронній торговій системі через інтерфейс електронного майданчика в текстовому вигляді без можливості приєднання файлів.

13. Потенційні покупці, учасники подають запитання щодо земельних торгів до завершення дня, що передує дню проведення земельних торгів.

Усі запитання та відповіді зберігаються в електронній торговій системі.

14. Інформація про особи потенційних покупців, учасників, що подали запитання, розкривається в електронній торговій системі після моменту закінчення земельних торгів.

Підготовка до проведення земельних торгів

15. Оператор електронного майданчика забезпечує функціонування електронного майданчика, цілісність даних, що передаються до електронної торгової системи або приймаються від електронної торгової системи, коректне та своєчасне відображення в електронній торговій системі даних та можливість вчинення організатором земельних торгів, потенційними покупцями, учасниками дій в електронній торговій системі через сервіси, які надаються оператором електронного майданчика відповідно до цих Вимог.

16. Оператор електронного майданчика розміщує на веб-сайті електронного майданчика інструкції з детальною інформацією про користування ним, описом умов реєстрації та механізму завантаження документів для участі в земельних торгах та забезпечує антивірусну та технічну перевірку інформації та матеріалів перед їх передачею до електронної торгової системи та/або збереженням.

17. Доступ до електронної торгової системи відповідно до цих Вимог надається потенційному покупцеві після проходження процедури реєстрації на веб-сайті електронного майданчика.

Будь-який користувач Інтернету має можливість спостерігати за ходом земельних торгів в інтерактивному режимі реального часу та здійснювати пошук інформації щодо проведених та/або запланованих земельних торгів за допомогою сервісів пошуку та перегляду торгів електронного майданчика.

18. Потенційний покупець, учасник зобов'язаний забезпечити збереження авторизаційних даних, свого імені (логіна) та пароля, необхідних для роботи в електронній торговій системі.

19. Отримання оператором електронного майданчика згоди на обробку персональних даних фізичної особи відповідно до Закону України «Про захист персональних даних», а також попередньої згоди на очікування з метою підготовки і проведення земельних торгів є обов'язковим під час реєстрації для участі в земельних торгах потенційного покупця, який є фізичною особою.

Оператор електронного майданчика проводить перевірку відповідності ідентифікаційної інформації:

для громадян України (фізичних осіб та фізичних осіб – підприємців) – даних довідки про присвоєння їм реєстраційного номера облікової картки платника податків (ідентифікаційного номера фізичної особи — платника податків) або паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті);

для іноземців (іноземних громадян) та осіб без громадянства – даних документа, що посвідчує особу;

для юридичних осіб – резидентів – даних витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань;

для юридичних осіб – нерезидентів – даних документа про реєстрацію у державі місцезнаходження (витягу із торговельного, банківського або судового реєстру тощо), засвідченого згідно із законодавством держави його видачі, перекладеного українською мовою,

наданої потенційним покупцем - даним, які зазначаються такою особою в заяві про участь у земельних торгах.

До участі у повторних земельних торгах не допускаються переможці попередніх торгів, які в установлений 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. Перевірка відповідності потенційного покупця вимогам, визначеним цим абзацом Вимог, та можливості його допуску до участі у повторних земельних торгах здійснюється електронною торговою системою.

20. 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 Кодексу. Договір про організацію та проведення земельних торгів між організатором та оператором електронного майданчика укладається за формою, наданою оператором електронного майданчика.

До оголошення про проведення земельних торгів додається документація щодо кожного лота, що розміщується у вигляді окремого електронного документа, за формою, встановленою додатком 1 до цих Вимог, а також документи та матеріали на лот (документація), передбачені абзацом другим частини першої статті 137 Кодексу.

21. В оголошенні про проведення земельних торгів зазначаються відомості, передбачені частиною четвертою статті 137 Кодексу, а також розрахунок розміру мінімального кроку аукціону, визначеного відповідно до абзацу третього частини чотирнадцятої статті 137 Кодексу, кінцевий строк подання заяв про участь у земельних торгах, визначений згідно з пунктом 31 цих Вимог.

Час проведення (початку) земельних торгів встановлюється електронною торговою системою автоматично.

У разі потреби організатор в оголошенні про проведення електронних торгів також зазначає рахунки для оплати витрат, здійснених на підготовку лота до продажу.

Якщо на земельні торги виставляється право оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, в оголошенні про проведення земельних торгів зазначається також інформація про такий водний об'єкт, наявність паспорта водного об'єкта, умови використання водного об'єкта, площа, розмір плати за надані в оренду водні об'єкти. До матеріалів лота долучається паспорт водного об'єкта та розрахунок орендної плати за водний об'єкт.

Умови договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису, який укладається на земельних торгах, що зазначаються в оголошенні про проведення

земельних торгів, мають містити, зокрема, відомості про строк, інші умови, обмеження та обтяження (у разі наявності) користування земельною ділянкою (при набутті права користування земельною ділянкою), інформацію про обмеження та обтяження, договори оренди земельної ділянки, її частини із зазначенням за кожним договором найменування орендаря, орендованої площі, розміру місячної орендної плати, строку дії договору оренди (у разі наявності, при продажу земельної ділянки).

22. Організатор на підставі прийнятого ним рішення може виправити технічні помилки (описки) в оголошенні про проведення земельних торгів, оприлюдненому в електронній торговій системі, протягом двох робочих днів з моменту здійснення такого оприлюднення в електронній торговій системі.

23. Організатор через свій особистий кабінет вводить інформацію про лот в електронну торгову систему, оприлюднює оголошення в електронній торговій системі, а також вчиняє інші дії, необхідні для проведення та завершення земельних торгів, встановлені цими Вимогами.

24. Потенційний покупець сплачує реєстраційний та гарантійний внески згідно з частинами сьомою та восьмою статті 135 Кодексу.

25. Реєстраційний та гарантійний внески для участі в земельних торгах вважаються сплаченими з моменту їх зарахування на банківський рахунок оператора електронного майданчика не пізніше ніж за одну годину до закінчення кінцевого строку прийняття заяв про участь у земельних торгах.

26. Оператор електронного майданчика зобов'язаний 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.

27. Реєстраційний та гарантійний внески для участі в земельних торгах, зараховані на банківський рахунок оператора менше ніж за одну годину до закінчення кінцевого строку прийняття заяв про участь у земельних торгах, не вважаються сплаченими та підлягають поверненню такій особі протягом одного робочого дня з моменту їх зарахування на рахунок такого оператора.

28. Адміністратор забезпечує створення та надання оператору електронного майданчика доступу до унікального гіперпосилання.

29. Організатор надає:

відповіді на запитання щодо лота, надіслані потенційними покупцями, учасниками протягом п'яти робочих днів з дня отримання таких запитань. До дня, що передує дню проведення земельних торгів, відповіді надаються через особистий кабінет в електронній торговій системі, після — в інший спосіб, встановлений законодавством;

доступ потенційним покупцям, учасникам до документів, що стосуються лота, у спосіб, визначений законодавством, не пізніше ніж за один робочий день до дня проведення земельних торгів або в день звернення, якщо така особа/учасник звернувся в останній день строку прийняття заяв про участь у земельних торгах.

Відповіді на запитання щодо лота та доступ до документації надаються протягом робочого часу, визначеного правилами внутрішнього трудового розпорядку організатора.

Вимоги до проведення земельних торгів

30. Потенційний покупець через свій особистий кабінет заповнює електронну форму, що має містити закриту цінову пропозицію, передбачену частиною другою статті 135 Кодексу, подає в довільній формі заяву про участь у земельних торгах, підписану кваліфікованим електронним підписом, і завантажує електронні копії документів, передбачені частиною сьомою статті 137 Кодексу. Заява про участь у земельних торгах подається протягом всього часу з моменту завершення строку, визначеного пунктом 22 цих Вимог, до закінчення кінцевого строку подання заяв про участь у земельних торгах.

Інформація про прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності), громадянство (підданство) іншої держави, постійне місце проживання в державі, громадянином (підданим) якої є особа, що подається іноземцями (іноземними громадянами) та особами без громадянства, подається у довільній формі. Відповідна інформація може бути подана шляхом зазначення такої інформації в заяві про участь у земельних торгах.

Якщо потенційний покупець бажає взяти участь у земельних торгах щодо земельної ділянки сільськогосподарського призначення, він подає також документи, що підтверджують його відповідність вимогам статті 130 Кодексу, згідно з додатком 2 до цих Вимог.

Будь-яка закрита цінова пропозиція учасника, належним чином надіслана через електронний майданчик до електронної торгової системи в ході участі в земельних торгах, вважається згодою із умовами земельних торгів, що визначені в оголошенні про проведення земельних торгів.

Право на подання закритої цінової пропозиції виникає в потенційного покупця після отримання підтвердження про зарахування гарантійного та реєстраційного внесків на рахунок оператора електронного майданчика до закінчення кінцевого строку подання заяв про участь у земельних торгах, встановленого у відповідному оголошенні про проведення земельних торгів, та забезпечує можливість участі в земельних торгах. Закрита цінова пропозиція не може бути нижчою, ніж стартова ціна продажу лота.

31. Кінцевий строк подання заяв про участь у земельних торгах встановлюється електронною торговою системою в проміжку часу з 19 години 30 хвилин до 20 години 30 хвилин дня, що передує дню проведення земельних торгів.

32. До закінчення кінцевого строку подання заяв про участь у земельних торгах учасники мають право анулювати свої закриті цінові пропозиції або внести до них зміни.

Анулювання закритої цінової пропозиції може бути здійснено виключно відповідним учасником у його особистому кабінеті до моменту закінчення кінцевого строку прийняття заяв про участь у земельних торгах, крім випадку, передбаченого пунктом 66 цих Вимог. Після анулювання закритої цінової пропозиції особа втрачає статус учасника, а гарантійний внесок повертається такій особі у строк, визначений пунктом 75 цих Вимог.

33. Будь-яка інформація про кожного учасника є анонімною (закритою) до закінчення земельних торгів, крім інформації про номери учасників та їхню кількість. Закриті цінові пропозиції учасників є недоступними для перегляду до початку земельних торгів для всіх осіб, крім учасника, який подав таку закриту цінову пропозицію.

34. Оператор електронного майданчика зобов'язаний 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.

35. Якщо в момент закінчення кінцевого строку прийняття заяв про участь у земельних торгах подано менше двох заяв або якщо за результатами земельних торгів закрита цінова пропозиція та/або цінова пропозиція жодного з учасників не містить крок аукціону на підвищення стартової ціни, земельні торги визнаються такими, що не відбулись, а електронна торгова система автоматично

присвоює таким торгам статус аукціону, що не відбувся, крім випадку, передбаченого пунктом 50 цих Вимог.

Якщо подано більше однієї заяви про участь у земельних торгах, що містить закриту цінову пропозицію, електронна торгова система активує процедуру проведення земельних торгів, передбачену частиною чотирнадцятою статті 137 Кодексу (модуль земельних торгів).

36. Оператори електронних майданчиків забезпечують доступ учасників до земельних торгів. Для кожного учасника адміністратор створює індивідуальну вебсторінку земельних торгів. Оператор електронного майданчика передає до особистого кабінету учасника унікальне гіперпосилання, яке надає тимчасовий прямий доступ до інтерфейсу модуля земельних торгів в електронній торговій системі, що є достатньою умовою для участі в ньому, та інформує учасника про цю дію електронною поштою.

37. Доставка унікального гіперпосилання до особистого кабінету відповідного учасника здійснюється оператором електронного майданчика протягом 30 хвилин з моменту генерації такого гіперпосилання адміністратором, але не пізніше ніж за одну годину до початку земельних торгів.

38. У ході земельних торгів учасникам надається можливість подавати свої цінові пропозиції відповідно до цих Вимог. Учасник може протягом одного раунду земельних торгів один раз підвищити свою закриту цінову пропозицію/цінову пропозицію не менше, ніж на розмір мінімального кроку аукціону (зробити крок аукціону), визначеного відповідно до абзацу третього частини чотирнадцятої статті 137 Кодексу.

Учасник може зробити крок аукціону також на етапі подання закритої цінової пропозиції.

39. У момент старту модуля земельних торгів на індивідуальній вебсторінці учасника відображається така інформація:

номер земельних торгів;

стислий опис лота;

номер учасника в земельних торгах;

кількість учасників;

розмір цінових пропозицій, поданих учасниками, які до їх розкриття були закритими ціновими пропозиціями;

час до початку земельних торгів та/або ходу подання цінової пропозиції учасника.

Після моменту старту модуля земельних торгів електронна торгова система робить паузу, яка триває п'ять хвилин, і оголошує раунд.

40. Учасник за допомогою інтерфейсу електронного майданчика отримує в особистому кабінеті унікальне гіперпосилання, яке надає тимчасовий прямий доступ до інтерфейсу модуля земельних торгів в електронній торговій системі.

Оператор електронного майданчика повинен забезпечити конфіденційність цього посилання, яке є єдиним ідентифікатором учасника.

41. Земельні торги починаються автоматично в час та дату, які визначені в оголошенні про проведення земельних торгів в електронній торговій системі, з урахуванням вимог абзацу другого пункту 21 цих Вимог.

42. У земельних торгах можуть брати участь учасники, що подали закриті цінові пропозиції.

43. У кожному раунді кожен учасник протягом трьох хвилин має право зробити крок аукціону (оновити закриту цінову пропозицію / цінову пропозицію) у порядку, передбаченому частиною чотирнадцятою статті 137 Кодексу, з урахуванням положень, передбачених пунктом 38 цих Вимог.

44. Якщо учасник зробив цінову пропозицію раніше закінчення відведеного часу на внесення такої цінової пропозиції, електронна торгова система надає йому можливість внести зміни до цінової пропозиції щодо її збільшення або зменшення, але не нижче попередньої цінової пропозиції цього учасника, до завершення відведеного часу. Якщо учасник не вносив та/або не змінював цінової пропозиції протягом трьох хвилин, після закінчення цього часу електронна торгова система приймає його попередню цінову пропозицію і передає хід наступному учаснику.

45. Після завершення раунду електронна торгова система робить паузу, яка триває три хвилини, і оголошує наступний раунд.

46. Якщо земельні торги було скасовано згідно з частиною третьою статті 138 Кодексу, їх статус змінюється в електронній торговій системі на статус аукціону, що скасований із збереженням всієї інформації, раніше введеної учасником або організатором.

Повідомлення про скасування земельних торгів оприлюднюється організатором в електронній торговій системі не пізніше робочого дня, що

настає за днем прийняття відповідного рішення, та обов'язково повинне містити підстави та обґрунтування прийняття рішення про скасування земельних торгів.

Визначення переможця земельних торгів

47. Переможець земельних торгів визначається шляхом автоматичної оцінки електронною торговою системою цінових пропозицій учасників та формування протоколу про результати земельних торгів відповідно до абзацу сьомого частини другої статті 135 Кодексу.

48. Переможець земельних торгів:

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

підписує договір за результатами проведення земельних торгів з організатором протягом 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати земельних торгів.

49. Оператор електронного майданчика зобов'язаний поінформувати учасника з наступною за величиною ціною пропозицією, що визначений відповідно до абзацу другого пункту 51 цих Вимог, про зміну його статусу як такого учасника протягом двох годин з моменту отримання від нього заяви щодо повернення йому гарантійного внеску та натискання ним відповідної кнопки про відмову від очікування в особистому кабінеті.

50. Якщо учасником, що у повторних торгах подав єдину заяву про участь у земельних торгах, є учасник, передбачений абзацом третім частини п'ятої статті 138 Кодексу, то він вважається таким, що подав найвищу цінову пропозицію за лот, а договір підписується з таким учасником за запропонованою ним ціною за умови, що вона не є нижчою за стартову ціну.

У такому випадку днем завершення земельних торгів, у який формується та оприлюднюється протокол про результати земельних торгів, є день закінчення кінцевого строку прийняття заяв про участь у земельних торгах.

51. У разі наявності підстав, передбачених частиною дев'ятнадцятою статті 137 Кодексу, а також у разі виявлення після проведення торгів, що переможець повторних земельних торгів є особою, визначеною абзацом другим частини п'ятої статті 138 Кодексу, організатор завантажує рішення про відмову в підписанні протоколу про результати земельних торгів або про відмову від підписання договору в електронній торговій системі. Якщо переможець земельних торгів відмовився від підписання протоколу про результати

земельних торгів або договору, не підписав такий протокол або договір у встановлені строки, не сплатив належну суму за придбаний лот та суму витрат на підготовку лота до продажу, організатор складає та завантажує відповідний акт в електронну торгову систему. Відповідне рішення (відповідний акт) організатор приймає (складає) та завантажує в електронну торгову систему в межах строку, встановленого для підписання та оприлюднення договору, крім акта про несплату належної суми за придбаний лот та суми витрат на підготовку лота до продажу, який завантажується не пізніше наступного робочого дня з дня закінчення строку, визначеного пунктом 57 цих Вимог.

У такому випадку в електронній торговій системі автоматично формується новий протокол про результати земельних торгів з визначенням переможцем земельних торгів учасника з наступною за величиною ціною пропозицією, а у разі однакових цінових пропозицій – учасника, що подав її раніше, за умови, що ним зроблений щонайменше один крок аукціону, та у разі відсутності заяви від такого учасника щодо повернення йому гарантійного внеску та відсутності факту натискання ним відповідної кнопки про відмову від очікування в особистому кабінеті.

52. Переможець земельних торгів підписує протокол про результати земельних торгів у строки, встановлені пунктом 48 цих Вимог.

Після підписання переможцем земельних торгів протоколу про результати земельних торгів організатор підписує протокол та оприлюднює його через особистий кабінет протягом шести робочих днів з дня, наступного за днем його формування в електронній торговій системі, та натискає електронну кнопку для підтвердження підписання протоколу в інтерфейсі особистого кабінету, після чого земельним торгам автоматично присвоюється статус очікування підписання договору. Вказаний строк закінчується о 18 годині останнього дня строку, встановленого для оприлюднення протоколу.

53. У межах строку, встановленого для оприлюднення протоколу про результати земельних торгів, організатор перевіряє електронні копії документів переможця земельних торгів, поданих ним згідно з пунктами «а» – «в» та абзацом восьмим частини сьомої статті 137 Кодексу, щодо відповідності вимогам Кодексу, а також відповідність особи учасника вимогам абзацу другого частини п'ятої статті 138 Кодексу.

54. У випадках, передбачених пунктом 51 цих Вимог, для учасника з наступною за величиною ціною пропозицією/учасника, що подав її раніше, електронна торгова система автоматично формує новий протокол про

результати земельних торгів та присвоює земельним торгам статус аукціону, що не відбувся.

55. У межах строку, встановленого абзацом шостим частини шістнадцятої статті 137 Кодексу, для підписання договору, організатор, у разі необхідності, перевіряє оригінали доданих до заяви про участь у земельних торгах документів переможця земельних торгів, поданих ним згідно з пунктами «а» – «в» та абзацом восьмим частини сьомої статті 137 Кодексу, щодо відповідності вимогам Кодексу та відповідність особи учасника вимогам абзацу другого частини п'ятої статті 138 Кодексу, та оприлюднює підписаний договір через особистий кабінет (крім випадків продажу земель сільськогосподарського призначення).

Якщо земельні торги проводяться для продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, перевірка доданих до заяви про участь у земельних торгах документів переможця земельних торгів щодо відповідності вимогам статті 130 Кодексу здійснюється нотаріусом, який здійснює посвідчення договору. У такому разі організатор підписує та оприлюднює договір з урахуванням результатів перевірки відповідності переможця земельних торгів, викладених у протоколі перевірки набувача, що передбачений Порядком здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Кодексу.

У разі нотаріального посвідчення договору в інших випадках, що не передбачені цим пунктом Вимог, нотаріус, якій здійснює таке посвідчення, у межах цього ж строку також у разі потреби здійснює перевірку електронних копій та/або оригіналів доданих до заяви про участь у земельних торгах документів переможця земельних торгів щодо відповідності вимогам Кодексу.

56. Протокол про результати земельних торгів, договір, укладений за результатами земельних торгів, підписуються у порядку, визначеному частиною шістнадцятою статті 137 Кодексу.

У разі якщо на вимогу переможця торгів такий протокол та договір підписуються також у паперовій формі, таке підписання відбувається у ті самі строки, що передбачені Кодексом та цими Вимогами. При підписанні протоколу про результати земельних торгів у паперовій формі переможець, у межах строку для підписання ним протоколу, надає підписаний ним протокол оператору електронного майданчика, через який ним подано цінову пропозицію. Оператор електронного майданчика не пізніше наступного робочого дня надсилає його

організатору для підписання. У такому разі переможець земельних торгів, якщо він є юридичною особою, разом з підписаним протоколом також подає інформацію про особу, уповноважену підписувати договір, та копію документа, який надає повноваження на підписання договору.

57. Протягом п'яти робочих днів з дня підписання договору за результатами проведення земельних торгів переможець сплачує на рахунки, зазначені в оголошенні про проведення земельних торгів, ціну продажу лота (якщо інше не визначено договором оренди земельної ділянки, що міститься в оголошенні про проведення земельних торгів та був підписаний за результатами земельних торгів) та витрати, здійснені на підготовку лота до продажу, у сумі, зазначеній в оголошенні про проведення земельних торгів.

58. Організатор не пізніше, ніж протягом наступного робочого дня з дня отримання плати, визначеної пунктом 57 цих Вимог, оприлюднює в електронній торговій системі відомості про здійснення переможцем торгів оплати за придбаний лот та витрат, здійснених на підготовку лота до продажу.

Після оприлюднення організатором договору, підписаного за результатами проведення земельних торгів, та відомостей про здійснення переможцем торгів оплати за придбаний лот та витрат на підготовку лота до продажу, і натискання електронної кнопки в інтерфейсі особистого кабінету, земельним торгам автоматично присвоюється статус аукціону, що завершився, а договору — статус підписаного.

Порядок реалізації переважного права суб'єктом переважного права при проведенні земельних торгів з продажу такої земельної ділянки

59. Суб'єкт переважного права, який відповідно до закону може мати у власності відповідну земельну ділянку, має переважне право на її придбання у випадках та на умовах, передбачених абзацом другим частини третьої статті 135 та частини першої статті 130¹ Кодексу.

60. Для реалізації свого переважного права під час проведення земельних торгів суб'єкт переважного права, що зазначений організатором в оголошенні про проведення таких земельних торгів (далі – земельні торги з переважним правом), заповнює електронну форму, що має містити закриту цінову пропозицію, сплачує гарантійний та реєстраційний внески та виконує інші вимоги до особи, яка бажає взяти участь у земельних торгах, передбачені частиною сьомою статті 137 Кодексу.

61. Якщо подано дві або більше заяви про участь у земельних торгах, згода (попередня згода), передбачена абзацом другим частини третьої статті 135

Кодексу, надається суб'єктом переважного права в ході спеціального етапу земельних торгів шляхом надання підтвердження в електронній торгівій системі. Такий спеціальний етап проводиться у разі участі суб'єкта переважного права в земельних торгах та після закінчення трьох раундів торгів, визначених частиною чотирнадцятою статті 137 Кодексу.

У ході спеціального етапу торгів суб'єкт переважного права може надати згоду сплатити ціну продажу лота, що є рівною ціновій пропозиції учасника, який подав найвищу цінову пропозицію за лот, а у разі відмови сплатити таку ціну продажу лота – попередню згоду сплатити ціну продажу лота, що є рівною ціновій пропозиції учасника з наступною за величиною ціною пропозицією. У разі відсутності наданої згоди або попередньої згоди під час спеціального етапу земельних торгів вважається, що суб'єкт переважного права відмовився від надання такої згоди чи попередньої згоди.

Якщо лотом є земельна ділянка сільськогосподарського призначення і для участі у земельних торгах з переважним правом подано заяви про участь у таких торгах від суб'єктів переважного права двох черг відповідно до частини першої статті 130¹, то дії, передбачені абзацом другим цього пункту, виконують суб'єкти переважного права обох черг.

62. Переможцем земельних торгів з переважним правом є учасник, який подав найвищу цінову пропозицію за лот відповідно до абзацу сьомого частини другої статті 135 Кодексу, що визначається шляхом автоматичної оцінки електронною торговою системою цінових пропозицій учасників та аналізу отриманих згоди та/або попередньої згоди суб'єкта (суб'єктів) переважного права та відображається у сформованому протоколі про результати земельних торгів.

У разі подання однакових цінових пропозицій, однією з яких є пропозиція суб'єкта переважного права (у тому числі подана шляхом надання згоди / попередньої згоди), пріоритет має цінова пропозиція суб'єкта переважного права.

У разі, якщо для участі у земельних торгах з переважним правом подано заяви про участь у таких торгах від суб'єктів переважного права двох черг, то пріоритет у разі подання однакових цінових пропозицій суб'єктів переважного права (у тому числі поданих шляхом надання згоди / попередньої згоди) має цінова пропозиція суб'єкта переважного права першої черги відповідно до частини першої статті 130¹ Кодексу.

63. Учасник з наступною за величиною ціною пропозицією визначається в порядку, встановленому пунктом 62 цих Вимог, не враховуючи цінову пропозицію учасника, що був визнаний переможцем відповідно до пункту 62 цих Вимог.

64. Оператор електронного майданчика зобов'язаний проінформувати учасника з наступною за величиною ціною пропозицією, який визначений відповідно до пункту 63 цих Вимог, про зміну його статусу протягом двох годин з моменту отримання заяви від такого учасника щодо повернення йому гарантійного внеску та натискання ним відповідної кнопки про відмову від очікування в особистому кабінеті.

65. У випадку, передбаченому абзацом третім частини п'ятої статті 138 Кодексу, учасник, який у повторних торгах подав єдину заяву про участь у земельних торгах, вважається таким, що подав найвищу цінову пропозицію за лот, а договір підписується з таким учасником за запропонованою ним ціною за умови, що вона не є нижчою за стартову ціну, в тому числі, якщо таким учасником є суб'єкт переважного права.

66. У випадку передачі переважного права купівлі земельної ділянки та внесення змін в оголошення стосовно особи, яка має переважне право, з моменту внесення таких змін до особистого кабінету учасника, який мав статус суб'єкта переважного права (у разі якщо ним вже було подано заяву про участь у відповідних земельних торгах), надходить повідомлення про внесення організатором відповідних змін до оголошення. Таке повідомлення надсилається учаснику щоденно до дня проведення торгів, поки він не підтвердить/анулює свою закрити цінову пропозицію. Якщо такий учасник не підтвердить/анулює свою закрити цінову пропозицію до дня проведення торгів, то вважається, що він анулював свою закрити цінову пропозицію.

Організація, порядок проведення та визначення переможця повторних та нових земельних торгів

67. Повторні земельні торги проводяться в порядку, передбаченому цими Вимогами для проведення земельних торгів, з урахуванням особливостей, визначених цим розділом.

68. Організатор земельних торгів протягом 10 днів з дати визнання земельних торгів такими, що не відбулись, оприлюднює оголошення про проведення повторних земельних торгів, що проводяться з урахуванням вимог, передбачених частиною п'ятою статті 138 Кодексу.

69. Після усунення підстав, за якими торги були скасовані або їх результати були визнані судом недійсними, організатор оприлюднює оголошення про проведення нових торгів, які проводяться у порядку, встановленому для проведення торгів.

Особливості проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок та прав на них під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України «Про виконавче провадження»

70. Підготовка до проведення та проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок та прав на них під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України «Про виконавче провадження», встановлення та оприлюднення їх результатів, визначення розміру, порядку та строків сплати, повернення реєстраційних, гарантійних внесків учасників та винагороди, що сплачується переможцем земельних торгів оператору електронного майданчика, порядок відшкодування витрат (видатків), здійснених на підготовку лота для продажу на земельних торгах, порядок та строки сплати ціни продажу земельної ділянки та плати за користування земельною ділянкою, технічні вимоги до проведення повторних торгів визначаються (здійснюються) відповідно до цих Вимог, з урахуванням особливостей, визначених цим розділом.

71. Протягом строку, визначеного пунктами 55, 58 цих Вимог, організатор оприлюднює в електронній торговій системі підписаний договір за результатами проведення земельних торгів, відомості про здійснення переможцем торгів оплати за придбаний лот та витрат, здійснених на підготовку лота до продажу, а також акт про проведені електронні торги.

Вимоги до акта про проведені електронні торги, порядок його складання та затвердження, надання акта переможцю земельних торгів та іншим особам, а також порядок отримання майна за результатами проведених торгів визначаються згідно з порядком реалізації арештованого майна, передбаченим Законом України «Про виконавче провадження».

Сплата та повернення гарантійного та реєстраційного внесків

72. Оператор електронного майданчика перераховує на рахунки для внесення плати за придбаний лот, зазначені організатором в оголошенні про проведення земельних торгів, сплачений гарантійний внесок переможця земельних торгів (за вирахуванням винагороди оператора електронного майданчика) протягом п'яти робочих днів з дня оприлюднення підписаного

протоколу про результати земельних торгів у рахунок оплати ціни продажу лота.

73. Повернення сплаченого гарантійного внеску учаснику з наступною за величиною ціною пропозицією після переможця земельних торгів, а у разі однакових цінових пропозицій учасників – тому, що подав цінову пропозицію раніше, за умови відсутності в оператора електронного майданчика заяви від такого учасника щодо повернення йому гарантійного внеску та відсутності факту натискання ним відповідної кнопки про відмову від очікування в особистому кабінеті здійснюється оператором протягом п'яти робочих днів з дня оприлюднення в електронній торговій системі відомостей про здійснення переможцем торгів оплати за придбаний лот та витрат, здійснених на підготовку лота до продажу (крім випадків, коли переможцем земельних торгів є такий учасник).

У разі відкриття таким учасником попередньої згоди на очікування шляхом натискання відповідної кнопки в особистому кабінеті та подання заяви щодо повернення гарантійного внеску, оператор електронного майданчика зобов'язаний повернути гарантійний внесок такому учаснику протягом п'яти робочих днів з дати подання заяви та натискання відповідної кнопки в особистому кабінеті.

74. Повернення сплачених гарантійних внесків учасникам здійснюється оператором електронного майданчика протягом трьох робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати земельних торгів, крім:

переможця земельних торгів;

учасника з наступною за величиною ціною пропозицією після переможця земельних торгів, а у разі однакових цінових пропозицій учасників – того, що подав цінову пропозицію раніше, за умови наданої ним попередньої згоди на очікування;

випадків, передбачених абзацами другим – п'ятим частини десятої статті 135 Кодексу.

75. Повернення сплачених гарантійних внесків особам, які анулювали свою закриту цінову пропозицію, здійснюється оператором протягом трьох робочих днів з дня, наступного за днем такого анулювання.

76. Повернення сплачених реєстраційних та гарантійних внесків учасникам у випадку скасування земельних торгів здійснюється оператором

електронного майданчика протягом трьох робочих днів з дня, наступного за днем присвоєння земельним торгам статусу скасованого аукціону.

77. У випадках, передбачених абзацами другим – п'ятим частини десятої статті 135 Кодексу, сплачені гарантійні внески (за вирахуванням винагороди оператора електронного майданчика з гарантійного внеску переможця) перераховуються оператором електронного майданчика, через якого надано відповідну цінову пропозицію учасника, на рахунки, передбачені пунктом 72 цих Вимог, протягом п'яти робочих днів з дня настання подій, визначених абзацами другим – п'ятим частини десятої статті 135 Кодексу (якщо гарантійні внески не були перераховані організатору раніше).


Визначення розміру винагороди, що сплачується оператору електронного майданчика, її внесення та повернення

78. Оператор, через якого переможець земельних торгів набув право на участь у земельних торгах, протягом п'яти робочих днів з дня оприлюднення підписаного протоколу про результати земельних торгів вираховує із суми гарантійного внеску, внесеного переможцем земельних торгів, винагороду оператора електронного майданчика у розмірі, визначеному пунктом 79 цих Вимог.

З винагороди оператора електронного майданчика вираховується плата на розвиток електронної торгової системи, що сплачується оператором в розмірі та порядку, передбаченому договором, укладеним з адміністратором електронної торгової системи.

79. 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 (у разі продажу земельної ділянки чи прав емфітевзису, суперфіцію) або річної орендної плати.

80. Якщо сума винагороди оператора електронного майданчика перевищує розмір гарантійного внеску, переможець зобов'язаний провести повний розрахунок з оператором (здійснити доплату) після формування протоколу про результати земельних торгів, але до моменту оприлюднення договору в електронній торговій системі.



Сергій Левадський

**Форма документації щодо лота земельних торгів для розміщення
в електронній торговій системі**

Вид процедури:	оренда / продаж земельної ділянки, права суперфіцію або емфітевзису / продаж із переважним правом
Опис лота:	
Місцезнаходження:	
Кадастровий номер:	
Площа:	
Цільове призначення:	
Тип власності:	
Співвласники (за наявності):	
Обтяження прав на земельну ділянку, обмеження у використанні земель (за наявності):	
Містобудівні умови земельної ділянки (за наявності):	
Строк користування*:	* тільки для строкових договорів
Стартова ціна:	
Нормативна грошова оцінка:	
Експертна грошова оцінка:	
Сума витрат (видатків), здійснених на підготовку лота:	
Дата проведення земельних торгів:	
Повідомлення суб'єкта переважного права про проведення земельних торгів	*тільки для продажу з переважним правом
Інші документи та матеріали на лот	

Перелік документів, що підтверджують відповідність потенційного покупця, який бажає взяти участь у земельних торгах щодо земельної ділянки сільськогосподарського призначення, вимогам статті 130 Кодексу

Відповідно до абзацу дев'ятого частини сьомої статті 137 Кодексу потенційні покупці разом із заявою про участь у земельних торгах також подають копії таких документів:

1. Документи, які містять відомості про структуру власності (якщо потенційним покупцем є юридична особа).

2. Документи, що підтверджують громадянство учасників (акціонерів, членів) та бенефіціарного власника (якщо потенційним покупцем є юридична особа).

3. Документи, що підтверджують джерела походження коштів, зокрема: 1) декларація про майновий стан і доходи; 2) декларація про майно, доходи, витрати і зобов'язання фінансового характеру/декларація особи, уповноваженої на виконання функцій держави або органу місцевого самоврядування; 3) річна (квартальна, інша) фінансова та/або податкова звітність юридичної особи – набувача та фізичної особи – підприємця (за наявності), що отримана нотаріусом безпосередньо від набувача (баланс, витяги, що містять дані про прибутки та збитки господарської діяльності клієнта, податкова декларація з додатками); 4) фінансова звітність юридичної особи – набувача, що оприлюднена відповідно до вимог законодавства; 5) інші документи, що підтверджують джерела походження коштів. Такі документи подаються у випадку їх наявності.

4. Документи про перебування у шлюбі, у тому числі зареєстрованому за кордоном, та про набуття земельних ділянок сільськогосподарського призначення на праві спільної сумісної власності подружжя (у разі наявності, якщо потенційним покупцем є фізична особа).

5. Документ, що містить інформацію щодо юридичних осіб, права на частку у статутному (складеному) капіталі, у пайовому фонді, акції, паї яких потенційний покупець має із обов'язковим зазначенням найменування юридичної особи, ідентифікаційного коду юридичної особи, розміру належної йому частки у статутному (складеному) капіталі, у пайовому фонді, та/або кількість належних йому акцій, паїв (у разі наявності, якщо потенційним покупцем є фізична особа).

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту постанови Кабінету Міністрів України

«Деякі питання підготовки та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)»

1. Мета

Метою прийняття проекту постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання підготовки та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)» (далі – проект постанови) є виконання вимог Земельного кодексу України щодо забезпечення публічності та прозорості земельних торгів у формі електронних аукціонів з продажу та передачі в користування земельних ділянок.

2. Обґрунтування необхідності прийняття проекту акта

Відсутність нормативного врегулювання, запропонованого проектом постанови, насамперед призведе до невиконання вимог чинного законодавства, створить правовий вакуум у земельному законодавстві, унеможливить проведення земельних торгів, паралізує ринок землі та нівелює всі надбання земельної реформи.

Тож, прийняття проекту постанови є вкрай важливим і необхідним для забезпечення належного функціонування та розвитку всієї сфери земельних відносин у частині проведення земельних торгів.

Крім того, прийняття проекту постанови зумовлено необхідністю розв'язання проблем, які виникають під час продажу земельних ділянок та прав користування ними.

Так, реалізація земельних ділянок та/або прав на них відбувається шляхом проведення земельних торгів через аукціони, що не використовують жодних засобів сучасних технологій. Зокрема, такі аукціони з продажу земельних ділянок сьогодні мають вигляд традиційних торгів, які передбачають фізичне прибуття людей до приміщення з метою участі в аукціоні, підняття табличок зі ставками та іншими подібними діями, які, очевидно, не відповідають сучасним реаліям.

Водночас, досвід проведення електронних аукціонів для продажу різних видів майна продемонстрував свою суттєво більшу ефективність, ніж неелектронні торги. Так, приклад малої приватизації, яка здійснюється через електронні аукціони, підтвердив свою дієвість та ефективність, і кількість приватизованих об'єктів комунальної та державної власності збільшилася в рази порівняно з попередніми процедурами.

З огляду на це та на необхідність впровадження сучасних інструментів управління державним та комунальним майном доцільним вбачається запровадження обов'язкового продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах у формі електронних аукціонів. Це забезпечить не тільки підвищення кількості проданих об'єктів та об'єктів, переданих у користування, а й збільшення їхньої вартості та розміру плати за користування ними. Крім того, продаж та передача в користування земельних ділянок через електронні торги забезпечать прозорість процедур, оскільки суб'єктивний вплив на результати земельних торгів буде мінімізований та замінений автоматичними діями електронної системи.

З метою розв'язання окреслених проблем 18 травня 2021 року Верховною Радою України було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони», на виконання якого і має бути прийнято проект постанови. Проект постанови спрямований, передусім, на вдосконалення процедури проведення земельних торгів для продажу та передачі в користування земельних ділянок державної та комунальної власності.

Проектом постанови впроваджуються принципово нові механізми продажу земельних ділянок та/або прав на них шляхом проведення електронного аукціону, встановлюються засоби запобігання зловживанням при проведенні земельних торгів для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності та/або прав на них, а також земельних ділянок приватної власності у встановлених випадках тощо.

3. Основні положення проекту акта

Проектом постанови передбачається затвердити Вимоги до підготовки та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису), які регулюватимуть, зокрема, технічні вимоги до підготовки до проведення та проведення земельних торгів у формі електронних аукціонів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) з використанням електронної торгової системи, встановлення та оприлюднення їх результатів, визначення розміру, порядку та строків сплати, повернення реєстраційних, гарантійних внесків учасників та винагороди, що сплачується переможцем земельних торгів оператору електронного майданчика, порядок відшкодування витрат (видатків), здійснених на підготовку лота для продажу на земельних торгах, порядок та строки сплати ціни продажу земельної ділянки та плати

за користування земельною ділянкою, порядок реалізації переважного права купівлі земельної ділянки у власність у разі продажу її через електронний аукціон, технічні вимоги до проведення повторних торгів, порядок функціонування та адміністрування електронної торгової системи відповідно до Земельного кодексу України.

4. Правові аспекти

У цій сфері правового регулювання діють:

Земельний кодекс України;

Закон України «Про оренду землі»;

Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна»;

Закон України «Про електронні довірчі послуги».

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони»

Закон України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проекту постанови не потребує додаткових витрат із Державного бюджету України або місцевих бюджетів.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проект акта потребує погодження з Міністром аграрної політики та продовольства України, Міністерством економіки України, Міністерством фінансів України, погодження з Державною регуляторною службою України, проведення цифрової експертизи Міністерством цифрової трансформації України, правової експертизи Міністерством юстиції України.

Проект потребує направлення до Національного агентства з питань запобігання корупції для визначення необхідності проведення антикорупційної експертизи.

Проект не стосується питань функціонування місцевого самоврядування, прав та інтересів територіальних громад, місцевого та регіонального розвитку, соціально-трудової сфери, прав осіб з інвалідністю, функціонування і застосування української мови як державної.

Проект акта не потребує розгляду Науковим комітетом Національної ради України з питань розвитку науки і технологій.

Для громадського обговорення проект розміщено на офіційному веб-сайті Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.

7. Оцінка відповідності

У проекті акта відсутні положення, що:

стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції;

стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод;
впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків;
містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією;
створюють підстави для дискримінації.

8. Прогноз результатів

Прийняття проекту постанови дасть змогу визначити процедуру продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) з використанням електронної торгової системи, підвищити економічну ефективність проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок та/або прав на них.

В. о. Голови Державної служби
України з питань геодезії,
картографії та кадастру



Сергій ЗАВАДСЬКИЙ

_____ 2021 р.

ПРОГНОЗ ВПЛИВУ

реалізації акта на ключові інтереси заінтересованих сторін

1. Метою прийняття проєкту акта є затвердження загальнообов'язкових правил проведення земельних торгів.
2. Вплив на ключові інтереси усіх заінтересованих сторін:

Заінтересована сторона	Ключовий інтерес	Очікуваний (позитивний чи негативний) вплив на ключовий інтерес із зазначенням передбачуваної динаміки змін основних показників (у числовому або якісному вимірі)		Пояснення (чому саме реалізація акта призведе до очікуваного впливу)
		короткостроковий вплив (до року)	середньостроковий вплив (більше року)	
Суб'єкти уповноважені проводити земельні торги щодо земель державної чи комунальної власності	Наявність чіткого нормативного регулювання	Позитивний Запровадження прозорих правил реалізації. Ціна формується на конкурентних засадах та є оптимальною	Позитивний Запровадження прозорих правил реалізації. Ціна формується на конкурентних засадах та є оптимальною	Виконання регулювання щодо проведення земельних торгів не справляє додаткового навантаження на вказану групу суб'єктів
	Максимально проста процедура продажу права	Негативний Необхідно вивчити нове законодавство, отримати навички роботи з електронною торговою системою	Позитивний Зрозумілі правила роботи, цифровізація процесів продажу	На першому етапі необхідно забезпечити організацію роботи, після чого очікується оптимізація процесу роботи з лотами за рахунок цифровізації
Суб'єкти господарювання які реалізують своє право розпоряджатися землею чи мають намір придбати права на землю	Прозорі правила поведінки на ринку	Позитивний Доступ всіх бажаючих до ресурсу, єдині правила роботи, чесна конкуренція, ринкові ціни	Позитивний Доступ всіх бажаючих до ресурсу, єдині правила роботи, чесна конкуренція, ринкові ціни	Відкрита інформація про земельні торги дасть змогу отримати економічний ефект від реалізації свого права, а також убезпечить від можливих маніпуляцій чи корупційних проявів
Особи, що працюють із відкритими даними (дослідники, аналітики, журналісти тощо)	Детальні відкриті дані	Позитивний Відкритий доступ до інформації про продаж прав на землю, покупців та ринкові ціни, а також можливість моніторингу	Позитивний Додатково до моніторингу відкритий доступ до акумульованої інформації дасть можливість детального аналізу даних попередніх періодів	Можливість аналізувати та контролювати ефективність реалізації прав на землю, здійснювати моніторинг порушень, вчасно реагувати в разі їх виявлення

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

до проекту постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання підготовки та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)»

I. Визначення проблеми

Частинами другою, третьою, п'ятою, шостою та десятою статті 135, частинами першою, другою, четвертою, сьомою – дев'ятою, шістнадцятою, двадцять другою та двадцять четвертою статті 137 і частиною п'ятою статті 138 Земельного кодексу України передбачено, що Кабінет Міністрів України визначає технічні вимоги до підготовки до проведення та проведення земельних торгів у формі електронних аукціонів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) з використанням електронної торгової системи, встановлення та оприлюднення їх результатів, визначення розміру, порядку та строків сплати, повернення реєстраційних, гарантійних внесків учасників та винагороди, що сплачується переможцем земельних торгів оператору електронного майданчика, порядок відшкодування витрат (видатків), здійснених на підготовку лота для продажу на земельних торгах, порядок та строки сплати ціни продажу земельної ділянки та плати за користування земельною ділянкою, порядок реалізації переважного права купівлі земельної ділянки у власність у разі продажу її через електронний аукціон, технічні вимоги до проведення повторних торгів, порядок функціонування та адміністрування електронної торгової системи.

Для належного виконання вищезазначених вимог чинного законодавства розроблено проект постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання підготовки та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)» (далі – Проект), яким пропонується впровадження відповідного нормативного врегулювання.

Відсутність нормативного врегулювання, запропонованого Проектом, призведе до невиконання вимог чинного законодавства, створить правовий вакуум у земельному законодавстві, унеможливить проведення земельних торгів, паралізує ринок землі та нівелює всі надбання земельної реформи.

Тому прийняття Проекту є вкрай важливим і необхідним для забезпечення належного функціонування та розвитку всієї сфери земельних відносин у частині проведення земельних торгів.

Основні групи, на які проблема справляє вплив:

Групи	Так	Ні
Громадяни	так	
Держава	так	
Суб'єкти господарювання, у тому числі суб'єкти малого підприємництва	так	

Означені проблеми не можуть бути розв'язані за допомогою:

- ринкових механізмів, оскільки таке регулювання здійснюється нормативно-правовими актами;
- діючих регуляторних актів (Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та ін.) оскільки наявне нормативно-правове регулювання є неповним в частині визначення вимог до проведення земельних торгів, а чинне законодавство прямо передбачає запровадження державного регулювання, запропонованого Проектом.

II. Цілі державного регулювання

Основною метою державного регулювання є виконання вимог чинного законодавства щодо необхідності нормативного врегулювання наведеного нижче:

технічних вимог до підготовки до проведення та проведення земельних торгів у формі електронних аукціонів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) з використанням електронної торгової системи, встановлення та оприлюднення їх результатів;

розміру, порядку та строків сплати, повернення реєстраційних, гарантійних внесків учасників та винагороди, що сплачується переможцем земельних торгів оператору електронного майданчика;

порядку відшкодування витрат (видатків), здійснених на підготовку лота для продажу на земельних торгах;

порядку та строків сплати ціни продажу земельної ділянки та плати за користування земельною ділянкою;

порядку реалізації переважного права купівлі земельної ділянки у власність у разі продажу її через електронний аукціон;

технічних вимог до проведення повторних торгів;

порядку функціонування та адміністрування електронної торгової системи для проведення земельних торгів.

Водночас затвердження Проекту дасть змогу забезпечити повноцінне функціонування одного з основних інструментів ринку землі – земельних торгів. Це створить необхідні умови для функціонування загальнодоступного, прозорого та конкурентного ринку, встановлення ринкових цін і, як наслідок, можливого збільшення попиту на землю та збільшення надходжень до бюджетів. Крім того, за рахунок електронних аукціонів, які проводитимуться в електронній торговій системі, буде забезпечено відкритість інформації про земельні торги та їх результати, що завадить великій кількості корупційних проявів у земельних відносинах.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів.

Нижче наведено прийнятні альтернативні способи досягнення цілей державного регулювання. Для проведення оцінки обрано два альтернативні способи досягнення цілей регулювання (Альтернатива 1 та Альтернатива 2).

Вид альтернативи	Опис альтернативи
<p><i>Альтернатива 1</i> Відсутність регулювання</p>	<p>Залишити без регулювання вимоги до підготовки до проведення та проведення земельних торгів, встановлення та оприлюднення їх результатів, визначення розміру, порядку та строків сплати, повернення внесків учасників та винагороди, що сплачується переможцем земельних торгів оператору електронного майданчика, порядок відшкодування витрат (видатків), здійснених на підготовку лота для продажу на земельних торгах, порядок та строки сплати ціни продажу земельної ділянки та плати за користування земельною ділянкою, порядок реалізації переважного права купівлі земельної ділянки у власність, технічні вимоги до проведення повторних торгів, порядок функціонування та адміністрування електронної торгової системи (далі – вимоги до проведення земельних торгів). Зазначене унеможливить проведення земельних торгів, паралізує ринок землі в державі, нівелює досягнення реформи ринку землі</p>

<i>Альтернатива 2</i> Запровадження нормативно- правового регулювання	Забезпечить досягнення мети регулювання – створення чітких та прозорих вимог до проведення земельних торгів. Створить умови для функціонування відкритого та конкурентного ринку землі, а також реалізації мети земельної реформи
---	---

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<i>Альтернатива 1</i> Відсутність регулювання	Відсутні	Відсутні У разі неприйняття Проекту не буде виконано вимог чинного законодавства, буде створено ризики паралізації ринку землі, відбудуватиметься недонадходження коштів від земельних торгів до бюджетів усіх рівнів, існуватиме можливість зростання рівня соціальної напруги
<i>Альтернатива 2</i> Запровадження нормативно- правового регулювання	Повноцінне функціонування ринку землі; можливе зростання попиту на землю; можливе встановлення ринкових цін і, як наслідок, збільшення надходжень до бюджетів; доступність земельних торгів та відкритість інформації про їх результати і, як наслідок, перешкоджання корупційним можливостям у процедурах земельних торгів, а також при реєстрації права власності на землю (інформацію про торги можна буде безперешкодно перевірити онлайн).	Відсутні Реалізація Проекту не потребує будь-яких витрат із боку держави, адже технічну можливість проведення торгів забезпечено у вигляді існуючої електронної торгової системи

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<p><i>Альтернатива 1</i> Відсутність регулювання</p>	<p>Відсутні</p>	<p>Відсутні Неприйняття Проекту може спричинити обмеження прав громадян – учасників ринку землі через неможливість реалізації прав на розпорядження землею чи придбання прав на неї, що своєю чергою може призвести до соціальної напруги</p>
<p><i>Альтернатива 2</i> Запровадження нормативно-правового регулювання</p>	<p>Унормування правил участі в земельних торгах як організатора (продавця), так і учасника (покупця); можливість як продавати, так і придбавати право на землю через прозорі загальнодоступні електронні аукціони; мінімізація корупційних проявів; захист від маніпуляцій інформацією на торгах та після них; купівля-продаж права на землю за ринковими цінами</p>	<p>Витрати на участь в аукціоні – для учасника торгів. Можливі витрати на підготовку документації на землю для проведення земельних торгів (документація може бути готова, тому додаткових витрат не буде)</p>

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Проект є обов'язковим для виконання для суб'єктів господарювання, уповноважених проводити земельні торги щодо земель державної та комунальної власності, а також для невизначеного кола осіб, які приймуть рішення: взяти участь у земельних торгах; провести земельні торги щодо земель приватної власності в порядку, передбаченому Земельним кодексом України. Тому точну кількість суб'єктів господарювання, які підпадають під дію регулювання, визначити неможливо.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<i>Альтернатива 1</i> Відсутність регулювання	Відсутні	Може бути обмежено права суб'єктів господарювання – учасників ринку землі, що своєю чергою може призвести до соціальної напруги, можлива упущена вигода та прямі збитки внаслідок паралізації ринку землі
<i>Альтернатива 2</i> Запровадження нормативно-правового регулювання	Унормування правил участі в земельних торгах як організатора (продавця), так і учасника (покупця); можливість як продавати, так і придбавати право на землю через прозорі загальнодоступні електронні аукціони; мінімізація корупційних проявів; захист від маніпуляцій інформацією на торгах та після них; купівля-продаж права на землю за ринковими цінами	Можливі витрати на підготовку документації на землю для проведення земельних торгів, які повністю відшкодовуються переможцем земельних торгів, – для організаторів торгів щодо земель державної та комунальної власності. При цьому документація може бути належним чином підготовлена раніше, тому додаткових витрат не буде. Витрати на участь у земельних торгах – для учасників торгів.

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

За результатами опрацювання альтернативних способів досягнення цілей державного регулювання здійснено вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Вартість балів визначається за чотирибальною системою оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Рейтинг результативності	Бал результативності	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
<i>Альтернатива 1</i> Відсутність регулювання	0	Суперечить вимогам чинного законодавства, не дасть змогу досягти цілей державного регулювання, негативно впливає на ринок та реформу в цілому
<i>Альтернатива 2</i> Запровадження нормативно-правового регулювання	4	Дасть змогу повною мірою досягти цілей державного регулювання та усунути існуючі проблеми.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
<i>Альтернатива 1</i> Відсутність регулювання	Відсутні	Відсутні Як наслідок альтернативи, – порушення законодавства; зрив земельної реформи; паралізація ринку землі; зростання соціальної напруги; недоотримання коштів бюджетами; можлива упущена вигода та прямі збитки внаслідок паралізації ринку	Суперечить вимогам чинного законодавства, не дасть змогу досягти цілей державного регулювання, негативно впливає на ринок та реформу в цілому
<i>Альтернатива 2</i> Запровадження нормативно-правового регулювання	Є кроком реалізації земельної реформи; створить умови для функціонування відкритого та конкурентного ринку землі; в перспективі може збільшити надходження до бюджетів	Реалізація Проекту не має безпосередніх витрат (електронна торгова система для проведення земельних торгів уже існує)	Дасть змогу повною мірою досягти цілей державного регулювання та розв'язати окреслене коло проблем

Рейтинг	Аргумент щодо переваг обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
<i>Альтернатива 1</i> Відсутність регулювання	Суперечить вимогам чинного законодавства, не дасть змоги досягти цілей державного регулювання, негативно впливає на ринок та реформу в цілому	X
<i>Альтернатива 2</i> Запровадження нормативно-правового регулювання	Дасть змогу повною мірою досягти цілей державного регулювання та усунути окреслене коло проблем	Відсутній ризик впливу зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта

V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Розв'язати окреслене коло проблем пропонується за допомогою механізмів, що полягають у детальному визначенні та нормативному врегулюванні:

технічних вимог до підготовки до проведення та проведення земельних торгів у формі електронних аукціонів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) з використанням електронної торгової системи, встановлення та оприлюднення їх результатів;

розміру, порядку та строків сплати, повернення реєстраційних, гарантійних внесків учасників та винагороди, що сплачується переможцем земельних торгів оператору електронного майданчика;

порядку відшкодування витрат (видатків), здійснених на підготовку лота для продажу на земельних торгах;

порядку та строків сплати ціни продажу земельної ділянки та плати за користування земельною ділянкою;

порядку реалізації переважного права купівлі земельної ділянки у власність у разі продажу її через електронний аукціон;

технічних вимог до проведення повторних торгів;

порядку функціонування та адміністрування електронної торгової системи для проведення земельних торгів.

Для реалізації вищевказаних механізмів суб'єктам регулювання необхідно буде організувати їх дотримання та виконання в ході виконання бізнес-процесів, пов'язаних із проведенням земельних торгів (від моменту прийняття рішення

про проведення торгів до остаточних розрахунків за відповідним договором). При цьому необхідно забезпечити:

1) ознайомлення учасників ринку із запровадженим регулюванням та його виконання в ході проведення земельних торгів;

2) дотримання таких вимог законодавства:

земельні торги у визначених законом випадках відбуваються шляхом проведення електронного аукціону та у визначеному Проектом порядку;

виконуються технічні вимоги до підготовки до проведення та проведення земельних торгів, встановлення та оприлюднення їх результатів;

суб'єкти регулювання дотримуються правил визначення розміру, порядку та строків сплати, повернення реєстраційних, гарантійних внесків учасників та винагороди, що сплачується переможцем земельних торгів оператору електронного майданчика;

відповідно до законодавства відбувається відшкодування витрат (видатків), здійснених на підготовку лота для продажу на земельних торгах;

дотримуються порядок та строки сплати ціни продажу земельної ділянки та плати за користування земельною ділянкою;

у нормативно визначений спосіб відбувається реалізація переважного права купівлі земельної ділянки у власність у разі продажу її через електронний аукціон;

виконуються технічні вимоги до проведення повторних торгів;

адміністратором виконується порядок функціонування та адміністрування електронної торгової системи для проведення земельних торгів.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги

Розрахунок витрат наведено нижче в розділі оцінки витрат для суб'єктів малого підприємництва.

Прийняття регуляторного акта забезпечить:

виконання вимог чинного законодавства в частині необхідності встановлення такого регулювання;

можливість проведення земельних торгів у формі електронних аукціонів у електронній торговій системі;

врегулювання всіх необхідних технічних особливостей роботи такої електронної торгової системи, а також виконання процесів, необхідних для

належного проведення земельних торгів у такій системі, подальших розрахунків за договорами, укладеними в результаті таких торгів;

реалізацію попередніх напрацювань земельної реформи, а також створить умови для повноцінного функціонування відкритого та прозорого ринку землі.

Запровадження регуляторного акта не призведе до додаткового фінансового навантаження на органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування чи суб'єктів господарювання, які приймуть рішення стати організатором земельних торгів або взяти в них участь, адже вказана в проекті постанови електронна торгова система вже функціонує, технічні можливості для проведення земельних торгів у формі електронних аукціонів створено та будь-яке додаткове фінансування реалізації положень Проекту не є необхідним.

ТЕСТ малого підприємництва (М-Тест)

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання.

Проект оприлюднено для громадського обговорення на офіційному веб-сайті Держгеокадастру. У разі наявності зауважень чи пропозицій до Проекту представники мікро- та малого підприємництва мають можливість висловити їх на адресу ініціатора Проекту.

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва.

Відповідно до чинного законодавства організатором земельних торгів може виступати невизначене коло суб'єктів (у тому числі невизначене коло суб'єктів малого підприємництва), правомочних як проводити земельні торги щодо земель державної, комунальної та приватної власності, так і брати в них участь. Крім того, запропоноване нормативне регулювання однаково впливає на всіх суб'єктів незалежно від форми власності та рівня доходу. Тому встановити точну вичерпну кількість таких суб'єктів, а також питому вагу суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив, не є можливим.

З огляду на викладене, а також на необхідність проведення розрахунків витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання такі розрахунки проведено на одного суб'єкта.

3. Розрахунок витрат суб'єкта малого підприємництва на виконання вимог регулювання.

Згідно з Проектом доступ до інформації, оприлюдненої в електронній торговій системі, є безоплатним та вільним. Оператор електронного майданчика повинен забезпечувати на безоплатній основі однаковий доступ усім користувачам до інформації про проведення електронного аукціону, включаючи

надання можливості спостерігати за перебігом аукціону в інтерактивному режимі реального часу.

Організатори земельних торгів не сплачують жодних коштів за користування електронною торговою системою та будь-які дії, пов'язані з проведенням земельних торгів у електронній торговій системі. При цьому витрати, здійснені на підготовку лота до земельних торгів, що стосувалися земель державної чи комунальної власності (у разі їх наявності), відшкодовуються переможцем торгів.

Загальні принципи створення та проведення електронних аукціонів в електронній торговій системі «Prozorro.Продажі», адміністратором якої є ДП «Прозорро.Продажі», визначене Проектом відповідальним за забезпечення функціонування електронної торгової системи – адміністратором електронної торгової системи, не відрізняються від принципів роботи будь-яких інших діючих електронних торгових систем, тому час, необхідний для вироблення навичок роботи в системі, оцінюється в чотири години.

Витрати потенційного Організатора земельних торгів (продавця).

№ з/п	Найменування оцінки	У стартовий рік впровадження регулювання	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за 5 років
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання				
1	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання (час на пошук нормативно-правового акта в мережі Інтернет та ознайомлення з ним)	72,22 грн (2 год.* 36,11 грн)	— (припущено, що суб'єкт здійснюватиме ознайомлення з нормативно-правовим актом у рік його впровадження)	— (припущено, що суб'єкт здійснюватиме ознайомлення з нормативно-правовим актом у рік його впровадження)
2	Процедури організації виконання вимог регулювання:			
	Процедури отримання навичок роботи в електронній торговій системі	144,44 грн (4 год. * 36,11 грн)	— (припущено, що суб'єкт отримає навички роботи в системі в рік впровадження)	— (припущено, що суб'єкт отримає навички роботи в системі в рік впровадження)

3	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць (без урахування потенційних учасників)	1	—	—
4	Сумарно, гривень	216,66 грн	— (припущено, що суб'єкт ознайомиться з нормативно-правовим актом та отримає навички роботи в системі в рік впровадження Проекту)	— (припущено, що суб'єкт ознайомиться з нормативно-правовим актом та отримає навички роботи в системі в рік впровадження Проекту)

** у розрахунку вартості однієї години роботи використано вартість однієї години роботи, яка відповідно до Закону України «Про Державний бюджет України на 2021 рік» з 1 січня 2021 року становить 36,11 грн*

Витрати учасників аукціону додатково до витрат на ознайомлення з нормативною базою та отримання навичок роботи в електронній торговій системі включають витрати на сплату реєстраційного внеску для участі в земельних торгах, а також сплату винагороди оператора електронного майданчика в разі перемоги в земельних торгах.

Проведення розрахунків витрат ускладнене високою варіативністю таких основних показників земельних торгів, як площа земельної ділянки, тип земель, нормативна грошова оцінка, експертна грошова оцінка, сума витрат на підготовку лота до торгів (а також сама наявність таких витрат чи необхідність їх відшкодування). Водночас протягом останнього десятиріччя широкого поширення набули орендні відносини в сегменті ринку земельних ділянок приватної власності – земельних часток (паїв). Так, у 2019 році укладено п'ять мільйонів договорів оренди. При цьому середній розмір паю становить чотири гектари, а розмір орендної плати – 1746 грн за один гектар.

З огляду на це розрахунок проведено з урахуванням даних зазначених договорів оренди та можливості суттєвого зростання вартості землі після відкриття ринку та зростання розміру орендної плати від 1746 грн за гектар до 2500 грн за гектар. Отже, для розрахунку взято такі усереднені показники: площа земельної ділянки — чотири гектари (середній розмір паю), розмір орендної плати — 1746 грн за один гектар, стартова ціна лота — $(4 \cdot 1746) = 6\,984$ грн, ціна

продажу права оренди — $(4 \cdot 2500) = 10\,000$ грн, оголошення про земельні торги опубліковано у 2021 році.

Відтак, розмір реєстраційного внеску учасника аукціону становитиме (0,1 мінімальної заробітної плати, визначеної законом про Державний бюджет України на 1 січня року, в якому оприлюднюється оголошення про проведення земельних торгів) — 600 грн. Розмір винагороди оператора електронного майданчика становитиме (5 відсотків ціни продажу земельної ділянки або розміру орендної плати) — 500 грн. При цьому допускається, що потенційний учасник земельних торгів повністю задовольняє свої потреби шляхом оренди однієї земельної ділянки з вищенаведеними характеристиками щороку.

Для розрахунку кількості потенційних переможців земельних торгів (покупців) узято дані Держстату (доступні за посиланням http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2013/fin/kp_ed/kp_ed_u/kp_ed_u_2019.htm) щодо кількості підприємств за видами економічної діяльності з розподілом на великі, середні, малі та мікропідприємства у 2019 році, а саме:

Показник	Великі і середні	Малі	Мікро	Разом
К-сть суб'єктів, що підпадають під дію регулювання	2321	5301	42691	50313
Питома вага групи у загальній кількості, %	4,6	10,5	84,9	100

Можливі витрати переможця земельних торгів (покупця)

№ з/п	Найменування оцінки	У стартовий рік впровадження регулювання	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за 5 років
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання вимог регулювання:				
1	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання (час на пошук нормативно-правового акта в мережі Інтернет та ознайомлення з ним)	72,22 грн (2 год. * 36,11 грн)	— (суб'єкт здійснюватиме ознайомлення з актом у рік його впровадження)	— (суб'єкт здійснюватиме ознайомлення з актом у рік його впровадження)
2	Процедури організації виконання вимог регулювання:			

	Процедури отримання навичок роботи в електронній торговій системі для проведення земельних торгів	144,44 грн (4 год. * 36,11 грн)	— (суб'єкт отримає навички роботи в системі в рік впровадження акта)	— (суб'єкт отримає навички роботи в системі в рік впровадження акта)
	Сплата реєстраційного внеску	600 грн	600 грн	3 000 грн
	Сплата винагороди оператора	1 800 грн	1 800 грн	9 000 грн
3	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	47 992	47 992	47 992
4	Сумарно, гривень	125 578 746,72 грн	115 180 800 грн	586 301 946,72 грн

Додаткових витрат на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва не передбачається.

Також не передбачається розроблення коригуючих та пом'якшувальних заходів.

Утворення нового державного органу не передбачається.

Можливої шкоди у разі очікуваних результатів дії акта не прогнозується.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Дія регуляторного акта є безстроковою.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Кількісними показниками результативності впровадження регуляторного акта слугуватимуть:

1) кількість унікальних суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, які оголошували земельні торги в електронній торговій системі;

2) кількість унікальних учасників, які взяли участь у земельних торгах в електронній торговій системі;

3) загальна площа земельних ділянок, права на які реалізовано за результатами земельних торгів у електронній торговій системі (з можливим поділом за видом права, а саме: право власності, оренди, емфітевзису, суперфіцію);

4) усереднена кількість учасників на земельних торгах (наприклад, «в середньому три учасники на аукціон»);

5) різниця між стартовою ціною земельних торгів та ціною лота / ціною продажу (кількісний показник – середній відсоток зростання ціни на електронному аукціоні за квартал (наприклад, «ціна за результатами торгів зросла в середньому на 15 %»);

6) кількість успішних земельних торгів (кількісний показник – кількість земельних торгів у електронній торговій системі, за результатами проведення яких визначено переможця (наприклад, «відсоток успішних земельних торгів становить 65 %»).

Рівень поінформованості суб'єктів господарювання — високий, оскільки Проект оприлюднено для громадського обговорення на офіційному вебсайті Держгеокадастру.

IX. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Відстеження результативності дії регуляторного акта буде проводитися статистичним методом шляхом аналізу статистичної інформації (статистичних даних), наданої уповноваженими органами управління.

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде проводитися через рік після набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього акта. Повторне відстеження буде здійснюватися не пізніше двох років з дня набрання чинності цим актом.

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснювати Держгеокадастр як розробник акта.

В. о. Голови Державної служби
України з питань геодезії,
картографії та кадастру



Сергій ЗАВАДСЬКИЙ

_____ 2021 р.

Проект постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання підготовки та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію)»

Повідомлення

про оприлюднення проекту постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання підготовки та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)»

1. Розробник:

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру.

2. Стислий виклад змісту проекту:

Метою прийняття проекту постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання підготовки та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)» є виконання вимог Земельного кодексу України щодо забезпечення публічності та прозорості земельних торгів у формі електронних аукціонів з продажу та передачі в користування земельних ділянок.

3. Спосіб оприлюднення проекту регуляторного акта:

Проект акта, пояснювальна записка та аналіз регуляторного впливу оприлюднено на офіційному вебсайті Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.

4. Строк, протягом якого приймаються зауваження та пропозиції від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань:



**МІНІСТЕРСТВО
АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА
ПРОДОВОЛЬСТВА
УКРАЇНИ**

Мінагрополітики

вул. Хрещатик, 24, м. Київ, 01001
тел. 226-25-39, факс 278-76-02
web: www.minagro.gov.ua
код ЄДРПОУ 37471967
e-mail: info@minagro.gov.ua

**MINISTRY
OF AGRARIAN POLICY AND
FOOD OF UKRAINE**

Minagropolicy

24, Khreshchatyckstr., Kyiv 01001
tel. +380-44/226-25-39
fax +380-44/278-76-02
web: www.minagro.gov.ua
e-mail: info@minagro.gov.ua

№ _____

**Державна служба України з
питань геодезії, картографії та
кадастру**

Міністерство аграрної політики та продовольства України розглянуло проект постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання підготовки та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)», надісланий листом Держгеокадастру від 30.06.2021 № 5-28-0.223-7851/2-21, та відповідно до абзацу п'ятого пункту 1 параграфу 37 Регламенту Кабінету Міністрів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18 липня 2007 року № 950, погоджує його.

Додаток: на 2 арк. в 1 прим.

Міністр

Роман ЛЕЩЕНКО





КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 2021 р. №

Київ

Про деякі питання підготовки та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)

Кабінет Міністрів України відповідно до частин другої, третьої, п'ятої, шостої та десятої статті 135, частин першої, другої, четвертої, сьомої – дев'ятої, шістнадцятої, двадцять другої та двадцять четвертої статті 137 та частини п'ятої статті 138 Земельного кодексу України постановляє:

1. Затвердити Вимоги до підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису), що додаються.

2. Визначити державне підприємство «Прозорро.Продажі», що належить до сфери управління Міністерства економіки, відповідальним за забезпечення функціонування електронної торгової системи — адміністратором електронної торгової системи.

3. Установити, що:

1) пункт 19 Вимог до підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) в частині перевірки електронною торговою системою відповідності потенційного покупця вимогам абзацу другої частини п'ятої статті 138 Земельного кодексу України та можливості його допуску до участі у повторних земельних торгах вступає в дію з моменту появи відповідної технічної можливості в електронній торговій системі. До моменту появи відповідної технічної можливості така перевірка здійснюється операторами

електронних майданчиків, через яких потенційний покупець подає заяву про участь у земельних торгах;

2) пункт 61 Вимог до підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) в частині надання суб'єктом переважного права згоди на сплату ціни продажу лота, що є рівною ціновій пропозиції учасника, який подав найвищу цінову пропозицію, попередньої згоди на сплату ціни продажу лота, що є рівною ціновій пропозиції учасника, з наступною за величиною ціною пропозицією, шляхом надання підтвердження в електронній торговій системі вступає в дію з моменту появи відповідної технічної можливості в електронній торговій системі. До моменту появи відповідної технічної можливості згода (попередня згода) надається шляхом подання заяви про надання такої згоди разом з підписаним протоколом земельних торгів у порядку та строки, визначені Земельним кодексом України та Вимогами до підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) для підписання та передачі переможцем земельних торгів такого протоколу.

Адміністратор повідомляє про появу технічної можливості шляхом оприлюднення відповідної інформації на власному веб-сайті.

Прем'єр-міністр України

Денис ШМИГАЛЬ

 В.О. Зеленський
В.О. Зеленський
В.О. Зеленський

