

Додаток
до рішення сесії
селищної ради №
від 30 жовтня 2017
року

Положення

про порядок проведення земельних торгів в смт. Врадіївка

Положення про порядок проведення земельних торгів **Врадіївською** селищною радою (далі - Положення) розроблене відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Податкового кодексу України, законів України « Про місцеве самоврядування в Україні», « Про оренду землі», «Про державний земельний кадастр», Наказів Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.09.2012 року № 579, № 580 та інших нормативно-правових актів і визначає на території селища єдиний порядок підготовки, оголошення, проведення, оформлення результатів земельних торгів.

1. Загальні положення

1.1. У цьому Положенні наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:

земельні торги – конкурентний спосіб у формі аукціону продажу окремими лотами земельних ділянок або прав на них, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів;

організатор земельних торгів з продажу земельних ділянок або прав на них – **Врадіївська** селищна рада;

виконавець земельних торгів – суб'єкт господарювання, який має дозвіл (ліцензію) на проведення земельних торгів та уклав з селищною радою договір про їх проведення;

учасник земельних торгів – фізична або юридична особа, яка подала виконавцю земельних торгів документи, зазначені в частині четвертій цього Положення, сплатила реєстраційний та гарантійний внески, зареєстрована у книзі реєстрації учасників земельних торгів і відповідно до закону може набувати право власності чи користування земельною ділянкою, яка виставляється на земельні торги;

об'єкт земельних торгів – земельна ділянка або право на неї (оренда, суперфіцій, емфітевзис);

земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, цільовим (господарським) призначенням та з визначеними щодо неї правами;

цільове призначення земельної ділянки – використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку;

лот – земельна ділянка, яка виставляється для продажу або права на неї;

крок аукціону – мінімальна надбавка, на яку в ході аукціону підвищується стартова наступна ціна лота;

договір оренди землі – договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства;

емфітевзис – право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб;

суперфіцій - право користування чужою земельною ділянкою для забудови;

орендодавець – **Врадіївська** селищна рада;

орендар земельної ділянки – громадянин України, юридична особа, релігійна, громадська організація, їх об'єднання, міжнародне об'єднання або організація, а також іноземна держава, іноземна юридична особа, фізична особа - іноземець, особа без громадянства;

право оренди земельної ділянки – засноване на договорі строкове платне користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності;

орендна плата – обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою у розмірі обчисленому відповідно до рішення **Врадіївської** селищної ради, або більшому за результатами аукціону, відповідно до укладеного договору оренди землі у строки визначені законодавством;

стартова ціна продажу земельної ділянки – визначена організатором земельних торгів ціна, яка не може бути нижчою за **експертну грошову оцінку** земельної ділянки, проведена відповідно до Закону України «Про оцінку земель»;

стартова ціна продажу прав емфітевзису або суперфіцію земельної ділянки – визначена організатором земельних торгів вартість, яка не може бути нижчою за ринкову вартість відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок;

стартовий розмір річної орендної плати – розмір орендної плати, обчислений згідно з рішенням **Врадіївської** селищної ради на підставі Витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель селища, та не може бути меншим розміру орендної плати визначеного Податковим кодексом України;

реєстраційний внесок – внесок у грошовій формі, який визначається виконавцем земельних торгів, та сплачується учасником земельних торгів на його окремий рахунок, та не може перевищувати 50 відсотків розміру мінімальної заробітної плати на дату публікації оголошення про проведення земельних торгів;

гарантійний внесок за лотом – внесок у грошовій формі, який становить 5 відсотків стартової ціни продажу земельної ділянки або стартового розміру річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису) та сплачується учасником земельних торгів на окремий рахунок виконавця земельних торгів.

1.2. Земельні ділянки або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою статті 134 Земельного кодексу України.

1.3. Орендна плата за землю підлягає обов'язковому перегляду протягом 30-ти днів з дати реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації або видачі сертифіката, при цьому розмір орендної плати має визначатись в залежності від функціонального використання об'єкта та не може бути меншим за встановлений рішенням сесії **Врадіївської** селищної ради розмір орендної плати для земельних ділянок такогуж призначення або розмір встановлений згідно результатів торгів.

1.4. Суборенда орендованих земельних ділянок можлива лише у випадках і межах, передбачених законом, за згодою орендодавця у вигляді окремого рішення **Врадіївської** селищної ради без проведення конкурентних процедур.

Передача землі в суборенду має відбуватись у порядку, передбаченому законодавством для укладення договору оренди землі.

1.5. Договори оренди земельних ділянок, укладені за результатами проведених торгів, після закінчення терміну дії договору оренди

можуть бути поновлені на новий строк, по рішенню **Врадіївської** селищної ради, якщо це передбачено у договорі, та за умови виконання усіх умов договору оренди та торгів, які обов'язково включаються до договору оренди земельної ділянки.

У разі поновлення договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

2. Конкурсна комісія

2.1. Конкурсний відбір виконавців робіт із землеустрою, оцінки земель та виконавця земельних торгів на конкурентних засадах здійснюється конкурсною комісією (далі — комісія), утвореною організатором земельних торгів.

2.2 Комісія утворюється у складі семи осіб, з числа яких призначаються голова комісії та секретар.

2.3 Комісія в своїй діяльності керується Порядком закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентних засадах” (далі — Порядок), затвердженого Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.09.2012 р. № 579 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 26 вересня 2012 р. за № 1655/21967.

3. Формування переліку земельних ділянок або прав на них, що можуть бути продані

3.1. Визначення земельних ділянок або прав на них, що можуть бути продані, проводиться постійною комісією з питання агропромислового комплексу, земельних ресурсів та охорони навколишнього природного середовища самостійно або за пропозиціями інших юридичних та фізичних осіб, поданими у письмовій формі.

3.2. Формування переліку земельних ділянок або прав на них, що можуть бути продані (далі - Перелік) та визначення умов продажу здійснюється постійною комісією з питання агропромислового комплексу, земельних ресурсів та охорони навколишнього природного середовища і затверджується рішенням **Врадіївської** селищної ради.

3.3. Після визначення земельних ділянок або прав на них, що можуть бути продані, постійна комісія **Врадіївської** селищної ради з питання агропромислового комплексу, земельних ресурсів та охорони навколишнього природного середовища опрацьовує надані пропозиції, організовує роботу щодо виготовлення графічних матеріалів (топографічна зйомка з нанесеними інженерними комунікаціями, містобудівними обмеженнями та обтяженнями-у разі необхідності) та у 30-ти денний термін надає свої висновки щодо

можливості продажу кожної окремої земельної ділянки або прав на неї у яких мають бути зазначені : орієнтовна площа земельної ділянки, її бажане функціональне використання (відповідно до затвердженого Генерального плану селища та Класифікатора видів цільового призначення земель), містобудівні обмеження та обтяження (за наявності) та запропонована адреса земельної ділянки, або обґрунтовує неможливість такого продажу.

Постійна комісія **Врадіївської** селищної ради з питання агропромислового комплексу, земельних ресурсів та охорони навколишнього природного середовища готує проект рішення сесії селищної ради про надання дозволу на розробку проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок з зазначеними: місцем розташування (адресою) земельної ділянки, її орієнтовною площею, цільовим призначенням (функціональним використанням) та пропонованими умовами продажу (продаж земельної ділянки або прав на неї). До проекту рішення додаються матеріали, що обґрунтовують розміри, площу та конфігурацію земельної ділянки (Висновок, графічні матеріали, містобудівне обґрунтування - при необхідності

3.4. Постійна комісія **Врадіївської** селищної ради з питання агропромислового комплексу, земельних ресурсів та охорони навколишнього природного середовища опрацьовує поданий проект рішення та передає його на розгляд сесії селищної ради.

В проекті рішення мають бути зазначені:

- місце розташування (адреса) земельної ділянки;
- орієнтовна площа земельної ділянки;
- цільове призначення (функціональне використання) земельної ділянки;
- умови продажу (продаж земельної ділянки або прав на неї);
- строк (не пізніше 60-ти днів з дати прийняття рішення) проведення конкурсу з відбору виконавців робіт із землеустрою та оцінки земель (при необхідності) та виконавця земельних торгів на конкурентних засадах та умови проведення конкурсу з відбору виконавців робіт із землеустрою та оцінки земель та виконавця земельних торгів на конкурентних засадах.

3.5. На підставі прийнятих рішень сесії **Врадіївської** селищної ради про надання дозволу на розробку проектів відведення земельних ділянок Конкурсна комісія протягом не більше 10 робочих днів, після прийняття рішення, готує необхідну для оприлюднення інформацію про проведення конкурсу з відбору виконавців.

3.6. Комісія не пізніше ніж за 30 днів до останнього дня прийняття конкурсної документації розміщує її на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

3.7. У встановлений термін Комісія проводить відбір виконавців робіт із землеустрою, оцінки земель (при необхідності) та виконавця земельних торгів на конкурентних засадах і протягом 3-ох днів після затвердження протоколу конкурсу письмово інформує організатора земельних торгів, переможця конкурсу та інших учасників про результати конкурсу.

3.8. За результатами конкурсу організатор земельних торгів (в особі селищного голови або особи яка його заміщає) не пізніше ніж протягом 20 днів після затвердження результатів конкурсу укладає з переможцем конкурсу договір на виконання послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель (при необхідності).

3.9. Підготовка лотів до проведення земельних торгів здійснюється за рахунок коштів організатора земельних торгів. Фінансування підготовки лотів до продажу земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах також може здійснюватися за рахунок коштів виконавця земельних торгів на підставі договору про підготовку лотів для продажу між організатором земельних торгів та виконавцем земельних торгів з наступним відшкодуванням витрат виконавцю земельних торгів за рахунок коштів, що сплачуються покупцем лота.

3.10. Виготовлені та погоджені в установленому законодавством порядку проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, звіти про експертну грошову оцінку (при необхідності) передаються організатору земельних торгів, який передає їх Конкурсній комісії.

3.11. Організатор торгів протягом 3-ох днів з дати отримання проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та звітів про експертну грошову оцінку (при необхідності) замовляє Витяг про нормативну грошову оцінку кожної окремої земельної ділянки та розраховує стартовий розмір річної орендної плати.

3.12. Протягом 10-ти днів з надходження всіх необхідних матеріалів організатор торгів готує проект рішення селищної ради про:

- затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- затвердження звітів про експертну грошову оцінку (при необхідності);
- встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки (встановлення стартової ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки — при необхідності) або стартового розміру річної плати за користування земельною ділянкою;

·інші умови договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису, який укладається на земельних торгах.

Одночасно з цим проектом організатор торгів готує проект рішення селищної ради про проведення земельних торгів щодо земельних ділянок або прав на них, у якому зазначаються:

- перелік земельних ділянок або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами;
- стартова ціна лота;
- строк та інші умови користування земельною ділянкою у разі набуття права користування земельною ділянкою на земельних торгах;
- особа, уповноважена організатором земельних торгів на укладення договору з виконавцем земельних торгів про проведення торгів та договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги.

Проекти рішень погоджуються з постійною комісією з питань агропромислового комплексу, земельних ресурсів та охорони навколишнього природного середовища та подаються на розгляд сесії **Врадіївської** селищної ради.

3.13. Протягом 10-ти днів з дати прийняття рішення сесії **Врадіївської** селищної ради про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок уповноважена організатором особа звертається до державного реєстратора речових прав для проведення державної реєстрації прав на кожну окрему земельну ділянку.

3.14. Протягом 10-ти днів з дати проведення державної реєстрації прав на кожну окрему земельну ділянку уповноважена організатором особа укладає договір з виконавцем земельних торгів про проведення торгів та передає йому документи та матеріали по кожному лоту.

4. Підготовка до проведення та порядок проведення земельних торгів

4.1. Земельні торги проводяться відповідно до договору між організатором земельних торгів та виконавцем земельних торгів за рахунок коштів, що сплачуються організатором як винагорода виконавцю, та реєстраційних внесків учасників торгів.

Винагорода виконавцю земельних торгів складається з видатків на організацію та проведення земельних торгів і прибутку виконавця.

Винагорода виконавця земельних торгів встановлюється у розмірі 5 відсотків ціни, за якою здійснюється купівля-продаж земельної ділянки, або 50 відсотків річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку(оренди, суперфіцію,

емфітевзису), але не більш як 3500 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний лот.

Розмір реєстраційного внеску визначається виконавцем і не може перевищувати 50 відсотків розміру мінімальної заробітної плати на дату публікації оголошення про проведення земельних торгів.

Розмір гарантійного внеску за лотом становить 5 відсотків стартової ціни продажу земельної ділянки або стартового розміру річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису).

Реєстраційний та гарантійний внески сплачуються учасниками земельних торгів на окремі рахунки виконавця земельних торгів, відкриті в банку.

4.2. Документація щодо кожного лота, отримана від організатора земельних торгів, оформляється виконавцем земельних торгів в окрему справу і після закінчення торгів передається покупцеві.

Із зазначених документів та матеріалів виконавець земельних торгів формує інформаційну картку на лот.

4.3. Виконавець земельних торгів після отримання документів та матеріалів на лот публікує у друкованих засобах масової інформації загальнодержавної, регіональної та місцевої сфери розповсюдження, а також на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, оголошення із зазначенням дати проведення торгів та переліку лотів.

В оголошенні зазначаються:

- найменування організатора земельних торгів;
- місце розташування, площа земельної ділянки та її кадастровий номер;
- цільове призначення, а для містобудівних потреб - також види використання;
- умови договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису, який укладається на земельних торгах;
- стартова ціна продажу земельної ділянки або стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою;
- містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки для земельних ділянок, призначених для цілей, пов'язаних із забудовою;
- місце і час проведення земельних торгів;

- розмір реєстраційного та гарантійного внесків, які сплачуються учасниками, порядок їх сплати;

- номер рахунка виконавця земельних торгів, відкритого в банку, для сплати реєстраційного та гарантійного внесків;

- найменування та адреса виконавця земельних торгів, прізвище та посада, номер телефону особи, в якій можна ознайомитися з документами на лот;

- текст договору, що пропонується укласти на торгах, без визначення ціни та зазначення особи покупця (орендаря).

При розміщенні оголошення на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, воно має містити фотографічні зображення земельних ділянок, копії документів та матеріалів на лот.

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

4.4. Земельні торги проводяться не раніше 30 днів та не пізніше 90 днів після оприлюднення оголошення.

4.5. Особа, яка бажає взяти участь у земельних торгах, не пізніше ніж за три робочі дні до їх проведення подає виконавцю земельних торгів:

а) заяву про участь у земельних торгах;

б) інформацію про найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код юридичної особи згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України (Витяг), інформацію про державу, в якій зареєстровані або мають постійне місце проживання засновники (учасники) юридичної особи, у статутному (складеному) капіталі якої є частка іноземного капіталу; або прізвище, ім'я, по батькові та реєстраційний номер облікової картки платника податків або номер та серію паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті) фізичної особи - підприємця. Фізичні особи, які не є підприємцями, подають копію довідки про присвоєння їм реєстраційного номера облікової картки платника податків (ідентифікаційного номера фізичної особи - платника податків) або копію паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті). Для іноземних громадян та осіб без громадянства - прізвище, ім'я та по

батькові, громадянство (підданство) іншої держави, постійне місце проживання в країні, громадянином (підданим) якої є особа; для іноземних юридичних осіб - найменування, місцезнаходження та держава, в якій зареєстрована юридична особа. Копії засвідчуються підписом особи, яка бажає взяти участь у торгах;

в) документи, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внесків (копії розрахункових документів, виписки з рахунків).

Представник фізичної чи юридичної особи подає також документи, що підтверджують право діяти від імені учасника торгів.

4.6. Виконавець земельних торгів приймає документи в учасників - фізичних осіб та представників учасників - юридичних осіб і видає довідку про отримання документів із зазначенням їх переліку.

4.7. Виконавець земельних торгів після отримання документів, зазначених вище, заносить до книги реєстрації учасників торгів порядковий номер учасника і номер лота, який він виявив бажання придбати.

Крім того, у книзі зазначаються:

а) для фізичних осіб - прізвище, ім'я та по батькові, зареєстроване місце проживання (за наявності) та реєстраційний номер облікової картки платника податків (ідентифікаційний номер) у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків;

б) для юридичних осіб, створених відповідно до законодавства України, - найменування, місцезнаходження, ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України, для юридичних осіб, у статутному (складеному) капіталі яких є частка іноземного капіталу, - також інформація про державу, в якій зареєстровані або мають постійне місце проживання іноземні засновники (учасники);

в) для іноземних громадян та осіб без громадянства - громадянство (підданство) іншої держави, прізвище, ім'я та по батькові, постійне місце проживання в країні, громадянином (підданим) якої є особа; для іноземних юридичних осіб - найменування, місцезнаходження та держава, в якій зареєстрована така юридична особа.

Після реєстрації учаснику земельних торгів видаються вхідний квиток, інформаційна картка на лот та картка учасника (із зазначенням на зворотному боці умов проведення торгів).

Інформація про особу учасника (його представника), що міститься в поданих ним документах, не підлягає розголошенню, крім випадків, установлених законом.

4.8. У день проведення торгів виконавець реєструє присутніх учасників. Учасник (його представник) зобов'язаний пред'явити паспорт (довіреність на вчинення дій під час торгів, зокрема на участь у торгах та підписання протоколу про результати торгів, і паспорт).

Після цього виконавець видає учаснику табличку з номером.

Реєстрація починається за три години та закінчується за 20 хвилин до початку торгів.

Незареєстровані особи до участі у торгах не допускаються.

4.9. Форми заяви про участь у торгах, довідки про отримання документів виконавцем земельних торгів, книги реєстрації учасників торгів, вхідного квитка, інформаційної картки на лот та картки учасника торгів мають відповідати формам документів, затверджених Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України № 580 від 25.09.2012 року (зареєстровано в Міністерстві юстиції України 26 вересня 2012 р. за № 1656/21968).

4.10. Під час проведення торгів мають право бути присутніми та здійснювати звукозапис і відео зйомку процесу проведення торгів представники засобів масової інформації та громадських об'єднань.

За рішенням ліцитатора під час торгів за певним лотом у залі можуть бути присутні учасники, які не беруть участі в торгах за цим лотом, а також особи, які не є учасниками, за запрошенням організатора земельних торгів.

Організатор земельних торгів проводить обов'язковий відеозапис торгів.

4.11. Особам, які не є учасниками торгів за конкретним лотом, забороняється втручатися у торги в будь-який спосіб, вчиняти дії, спрямовані на умисне створення перешкод для проведення торгів (пересуватися по залу та голосно розмовляти без дозволу ліцитатора, відвертати увагу учасників).

4.12. Ліцитатор для усунення порушень та відновлення порядку має право:

а) усно попередити учасника чи запрошену особу про необхідність припинення порушень, але не більше одного разу за кожний вид порушення;

б) вимагати від учасника чи запрошеної особи залишити зал торгів за неодноразове порушення порядку проведення торгів;

в) тимчасово припинити проведення торгів та оголосити перерву в разі порушення учасниками правил проведення торгів.

4.13. Земельні торги починаються з оголошення ліцитатором порядку їх проведення.

4.14. Лот виставляється на торги за наявності не менш як двох учасників.

4.15. Ліцитатор оголошує номер лота, зазначений в інформаційній картці, місце розташування, розмір, цільове призначення земельної ділянки та можливі види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель, а також стартову ціну лота та крок торгів по лоту.

4.16. Торги починаються з оголошення ліцитатором стартової ціни одночасно з ударом аукціонного молотка (гонга), якщо один або більше учасників сповістили про готовність придбати лот.

4.17. Якщо протягом трьох хвилин після триразового оголошення стартової ціни ніхто з учасників не висловив бажання придбати лот за ціною, оголошеною ліцитатором, лот знімається з продажу на цих торгах.

У разі якщо про готовність придбати лот за стартовою ціною сповістили не менш як два учасники, ліцитатор збільшує стартову ціну на крок торгів з подальшим послідовним збільшенням ціни.

Значення кроку торгів встановлюється організатором до початку земельних торгів по кожному лоту окремо у розмірі до 5 відсотків стартової ціни земельної ділянки, або до 0,5 відсотка стартової плати за користування земельною ділянкою (оренди, суперфіцію, емфітевзису) у разі продажу права на неї.

4.18. У ході торгів учасники повідомляють про намір придбати лот за оголошеною ліцитатором ціною у два способи : підняттям таблички з номером, повернутим до ліцитатора, що засвідчує прийняття ціни, запропонованої ліцитатором (прийняття пропозиції ціни без голосу), або підняттям таблички з одночасним оголошенням своєї пропозиції стосовно ціни лота, яка має бути більшою, ніж названа ліцитатором ціна, щонайменше на один крок торгів і обов'язково кратною кроку торгів (пропозиція ціни з голосу).

Якщо запропонована учасником ціна перевищує оголошену ліцитатором ціну, ліцитатор називає номер учасника і повідомляє про його пропозицію.

У разі якщо ціна, запропонована з голосу одним із учасників, більша за ціну, оголошену ліцитатором, але не кратно кроку торгів, ліцитатор трактує таку пропозицію як згоду учасника збільшити ціну на відповідну кількість кроків торгів, називає номер цього учасника і запропоновану ним ціну, кратно кроку торгів.

Якщо учасник підняв табличку та оголосив ціну, меншу за оголошену ліцитатором або попереднім учасником, ліцитатор повторює свою ціну або ціну попереднього учасника, вважаючи підняття таблички учасником, який запропонував меншу ціну, за згоду прийняти ціну, яку назвав ліцитатор або попередній учасник. Після цього ліцитатор оголошує наступну ціну, збільшену на крок торгів.

Мовчання учасника, який першим підняв табличку з номером після оголошення ліцитатором ціни, трактується як згода учасника на запропоновану ліцитатором ціну. Після цього ліцитатор називає номер учасника, який першим підняв табличку, і оголошує наступну ціну, збільшену на крок торгів.

У разі якщо після оголошення запропонованої ліцитатором ціни одночасно декілька учасників піднімають свої таблички з номером (прийняття пропозиції ціни без голосу), ліцитатор називає нову ціну, збільшену на крок торгів, не оголошуючи номерів учасників до того моменту, коли будь-який з них не оголосить свою ціну або ліцитатор не визначить, який з учасників підняв табличку першим під час чергового збільшення оголошеної ліцитатором ціни.

Якщо під час послідовного збільшення ціни ліцитатором одночасно декілька учасників залишають свої таблички піднятими, ліцитатор у будь-який момент на свій розсуд може запропонувати їм оголосити свою ціну і після першого оголошення одним з учасників своєї пропозиції назвати номер учасника, який оголосив пропозицію, а також ціну, запропоновану таким учасником, а потім оголосити наступну ціну, збільшену на крок торгів.

У разі якщо два або більше учасників одночасно погодилися з оголошеною ціною, але не погодилися з наступною ціною, збільшеною на крок торгів, ліцитатор може оголосити про зменшення кроку торгів і назвати наступну ціну, збільшену на новий крок торгів. Якщо після цього ніхто з учасників не висловить бажання придбати лот за оголошеною ліцитатором останньою ціною, ліцитатор може запропонувати їм оголосити свою ціну. Після оголошення одним з учасників своєї пропозиції ліцитатор називає номер учасника, який оголосив пропозицію, а також запропоновану ним ціну. Інші учасники можуть запропонувати лише вищу за оголошену ціну, яку ліцитатор оголошує разом з номером учасника і збільшує на наступний крок.

У разі якщо протягом трьох хвилин після триразового повторення останньої ціни не запропонована вища ціна, ліцитатор закінчує торги за лотом одночасно з ударом аукціонного молотка (гонга) та проголошенням слова "Продано", називає ціну продажу лота за останньою найбільшою ціною, за якою виявлено намір придбати лот,

номер переможця і викликає його для підписання протоколу, який ведеться під час торгів.

4.19. Переможець, який відмовився від підписання протоколу, позбавляється права на подальшу участь у торгах з продажу цього лота. До протоколу вноситься запис про відмову переможця від його підписання. У такому разі протокол підписується ліцитатором та представником організатора земельних торгів у день проведення торгів.

За наявності інших учасників, які виявили бажання придбати зазначений лот, ліцитатор відновлює торги за цим об'єктом у день проведення торгів. За умови відсутності таких учасників лот виставляється на повторні торги.

4.20. Після закінчення торгів за кожним лотом ліцитатор має право оголосити перерву на 15 хвилин.

4.21. У процесі проведення торгів виконавець веде протокол, у якому зазначаються номер лота, стартова ціна та ціна продажу лота, відомості про переможця, номери рахунків, на які переможець повинен внести кошти за придбаний лот. У разі потреби до протоколу може вноситься й інша інформація. Протокол підписується переможцем, ліцитатором та організатором земельних торгів або його представником негайно після закінчення торгів за лотом у двох примірниках.

Один примірник протоколу видається переможцю.

Після підписання протоколу торгів Ліцитатор оголошує про завершення земельних торгів.

4.22. Договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки між організатором земельних торгів і переможцем торгів укладається безпосередньо в день проведення торгів, крім випадків, коли переможцями торгів визнано осіб, зазначених у статті 129 Земельного кодексу Кодексу (іноземні держави, іноземні юридичні особи). У разі визнання переможцями торгів таких осіб договір купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення укладається після отримання погодження Верховної Ради України чи Кабінету Міністрів України про продаж земельних ділянок цим особам у випадках і в порядку, встановлених законом. У разі відмови Верховної Ради України чи Кабінету Міністрів України у такому погодженні торги за таким лотом вважаються такими, що не відбулися.

4.23. У разі придбання переможцем кількох лотів договір укладається окремо на кожний з них. Укладений договір купівлі-продажу земельної ділянки нотаріально посвідчується. Для посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки нотаріусу подається протокол торгів з

інформацією про земельну ділянку, відповідальність за достовірність якої покладається на виконавця земельних торгів.

4.24. Право на земельну ділянку, набуте за результатами проведення торгів, підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

4.25. Гарантійний внесок, сплачений переможцем до початку торгів, зараховується до купівельної ціни.

4.26. У разі продажу земельної ділянки державної чи комунальної власності або права на неї (оренди, суперфіцію, емфітевзису) виконавець земельних торгів протягом семи банківських днів після закінчення торгів перераховує суму гарантійного внеску, сплаченого на його рахунок переможцем, на відповідні рахунки організатора земельних торгів, та перераховує гарантійні внески учасників, що не повертаються, на відповідні бюджетні рахунки, крім суми винагороди, що підлягає сплаті організатором земельних торгів виконавцю земельних торгів відповідно до договору про проведення земельних торгів.

4.27. На торгах зобов'язаний бути присутній представник організатора земельних торгів, уповноважений укласти від імені організатора земельних торгів договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги.

4.28. Ціна продажу земельної ділянки, а також плата за користування земельною ділянкою, право користування якою набуто на торгах, підлягає сплаті переможцем не пізніше трьох банківських днів з дня укладення відповідного договору.

4.29. Витрати (видатки), здійснені організатором або виконавцем земельних торгів на їх проведення, відшкодовуються йому переможцем земельних торгів.

5. Встановлення результатів земельних торгів

5.1. Земельні торги за лотом вважаються такими, що відбулися, після укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки.

5.2. Земельні торги можуть бути скасовані або визнані такими, що не відбулися, чи їх результати можуть бути анульовані.

5.3. Земельні торги до їх проведення скасовуються організатором земельних торгів (рішенням сесії селищної ради) у разі надходження до нього документів, які тягнуть за собою внесення змін до землевпорядної та землеоціночної документації на земельну ділянку або встановлення заборони на її відчуження чи передачу в користування.

Повідомлення про скасування торгів не пізніше наступного дня після прийняття відповідного рішення підлягає оприлюдненню в тому самому порядку, що й оголошення про проведення торгів.

У разі скасування торгів організатор земельних торгів у десятиденний строк після прийняття рішення про скасування торгів відшкодовує виконавцю земельних торгів фактично здійснені витрати на підготовку до їх проведення, але не більше максимальної суми винагороди виконавцю, а виконавець земельних торгів повертає учасникам сплачені ними реєстраційні та гарантійні внески не пізніше п'яти банківських днів з дати скасування.

5.4. Земельні торги визнаються такими, що не відбулися, у разі:

- а) відсутності учасників або наявності тільки одного учасника (крім проведення повторних торгів);
- б) якщо жоден з учасників не запропонував ціну, вищу за стартову ціну лота;
- в) відмови переможця від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів.

Рішення про визнання торгів такими, що не відбулися, приймається виконавцем земельних торгів у день їх проведення.

Земельні торги визнаються такими, що не відбулися, також у випадку, зазначеному в пункті 4.22. цього Положення.

5.5. Результати торгів анулюються організатором земельних торгів у разі відмови переможця від укладення договору купівлі-продажу або договору оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, а також у разі несплати переможцем в установленний строк належної суми за придбаний лот.

Рішення про анулювання торгів приймається організатором земельних торгів за пропозицією постійної комісії з питань агропромислового комплексу, земельних ресурсів та охорони навколишнього природного середовища яка має бути подана у п'ятиденний строк після виникнення підстави для анулювання.

У разі прийняття рішення про анулювання торгів гарантійні внески не повертаються:

- а) всім учасникам, якщо жоден з них не запропонував ціну, вищу за стартову ціну лота;
- б) учаснику, який був відсторонений від участі в торгах ліцитатором за неодноразове порушення порядку проведення торгів;
- в) переможцю, який відмовився від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів;

г) переможцю у разі несплати ним в установлений строк належної суми за придбаний лот;

г') переможцю, який відмовився від укладення договору купівлі-продажу або договору оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки.

5.6. У разі якщо торги не відбулися або їх результати анульовано, повторні торги можуть бути проведені не раніше ніж через місяць і не пізніше ніж через шість місяців з дня проведення попередніх земельних торгів.

Повторні торги проводяться у порядку, встановленому для проведення торгів. До участі у повторних торгах не допускаються переможці попередніх торгів, які не сплатили в установлений строк належної суми за придбаний лот чи відмовилися від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів.

Якщо торги визнано такими, що не відбулися, з підстави наявності лише одного учасника і для участі у повторних торгах зареєстрований лише той самий учасник, він має право придбати земельну ділянку або набути право користування (оренди, суперфіцію, емфітевзису) нею за стартовою ціною. В такому випадку постійна комісія з питань агропромислового комплексу, земельних ресурсів та охорони навколишнього природного середовища виносить проект рішення сесії селищної ради про продаж земельної ділянки або передачу права користування (оренди, суперфіцію, емфітевзису) цією земельною ділянкою даному учаснику за стартовою ціною. Підставою укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки в такому випадку є рішення сесії селищної ради.

6. Оприлюднення результатів земельних торгів

6.1. Організатор земельних торгів не пізніше п'яти робочих днів після проведення торгів направляє до засобів масової інформації, в яких було розміщено оголошення про їх проведення, повідомлення про результати торгів за кожним лотом та розміщує на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, відеозапис торгів і повідомлення про результати торгів за кожним лотом із зазначенням:

а) місця розташування, розміру земельної ділянки та її кадастрового номера;

б) ціни продажу земельної ділянки або розміру річної плати за користування земельною ділянкою, визначених за результатами торгів;

в) строку користування земельною ділянкою (у разі продажу права оренди, суперфіцію, емфітевзису);

г) цільового призначення земельної ділянки.

7. Відповідальність сторін

7.1. Результати торгів, а також всі рішення, дії або бездіяльність органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, громадян та юридичних осіб, пов'язані з проведенням земельних торгів, можуть бути оскаржені в суді відповідно до чинного законодавства України.

8. Порядок розподілу та використання коштів від проведення земельних торгів.

8.1 Кошти, що надходять на рахунок Виконавця як реєстраційні та гарантійні внески, що не були повернуті Покупцям з причин, вказаних у цьому Положенні, використовуються ним на відшкодування частини затрат з підготовки та проведення земельних торгів, на підготовку наступних земельних торгів, виготовлення технічної документації на земельні ділянки, а також на оплату праці ліцитатора.

8.2 Кошти, які надходять від продажу земельних ділянок у власність, розподіляються відповідно до закону України про Державний бюджет на поточний рік.

Кошти, які надходять від продажу права оренди на земельні ділянки, у повному обсязі надходять до відповідного бюджету, якщо законодавством не встановлено інший порядок розподілу цих коштів.

Секретар селищної ради

Т. А. Шевчук

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

до проекту рішення сесії **Врадіївської** селищної ради «Про затвердження Положення про порядок проведення земельних торгів **Врадіївською** селищною радою»

1. Визначення та аналіз проблеми, яку планується врегулювати шляхом прийняття рішення.

Опис проблеми:

Статтею 134 Земельного кодексу України встановлено обов'язковість продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них на конкурентних засадах (земельних торгах).

Частиною 2 статті 127 Земельного кодексу України встановлено, що продаж земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах у формі аукціону здійснюється у випадках та порядку, встановлених главою 21 цього Кодексу.

Земельний кодекс України (глава 21) регулює загальні правила проведення земельних торгів, проте не встановлює системну послідовність їх проведення.

Обґрунтування необхідності державного регулювання:

З метою вирішення питання щодо встановлення послідовності проведення земельних торгів на місцевому рівні відповідно до законів України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», «Про місцеве самоврядування в Україні» готується проект рішення «Про затвердження Положення про порядок проведення земельних торгів **Врадіївською** селищною радою».

На даний час відсутнє чітке законодавче регулювання щодо вирішення даної проблеми.

2. Цілі державного регулювання.

Основними цілями прийняття є:

- забезпечення ефективного використання земельних ресурсів територіальної громади;
- розвиток інфраструктуру на території селища;
- сприяння підприємницькій та інвестиційній діяльності в селищі;
- забезпечення надання фізичним та юридичним особам рівних прав та можливостей для участі в аукціонах;
- збільшення надходження до селищного бюджету;
- підвищення прозорості дій органів місцевого самоврядування шляхом встановлення чітких умов проведення аукціонів;
- забезпечення відкритості, доступності інформації про проведення аукціонів.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей.

Під час розробки проекту рішення «Про затвердження Положення про порядок проведення земельних торгів **Врадіївською** селищною радою» було розглянуто альтернативні способи досягнення визначених цілей:

<i>Можливі способи досягнення</i>	<i>Оцінка способу</i>	<i>Причини відмови від альтернативного способу/аргументи щодо переваги обраного способу</i>

<i>цілей</i>		
Залишення чинного регулювання без змін	<ul style="list-style-type: none"> – частково забезпечує досягнення цілей державного регулювання; – не повністю відповідає потребам у вирішенні проблеми. 	<ul style="list-style-type: none"> – не відповідає принципу послідовності регуляторної діяльності; – суперечливість, наявність прогалин у правовому регулюванні земельних відносин і відсутність дієвих механізмів реалізації земельно-правових норм з порушеного питання; – проблема не вирішується.
Обраний спосіб (прийняття запропонованого регуляторного акта)	<ul style="list-style-type: none"> – забезпечує досягнення цілей державного регулювання; – повністю відповідає потребам у вирішенні проблеми; – встановлює зрозуміле загальне регулювання, не примножуючи кількості нормативно-правових актів з одного питання. 	<ul style="list-style-type: none"> – відповідає принципам державної регуляторної політики; - забезпечує досягнення визначених цілей; – визначає єдиний, зрозумілий та відкритий організаційно-правовий механізм реалізації земельно-правових норм з порушеного питання; – нівелює можливість зловживань в питаннях здійснення відповідного контролю.

Відтак, прийняття запропонованого регуляторного акта є найбільш прийнятним способом досягнення встановленої мети.

4. Механізм та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми шляхом прийняття запропонованого регуляторного акта.

Для досягнення визначених цілей проектом цього регуляторного акта передбачено затвердження порядку проведення земельних торгів по продажу земельних ділянок або прав на них, розпорядження якими здійснює **Врадіївська** селищна рада.

З метою реалізації поставлених цілей пропонується проведення наступних заходів:

- добір земельних ділянок;
- розміщення інформації про умови проведення аукціонів в офіційних засобах масової інформації;
- прийняття документів на участь в аукціонах;
- проведення аукціонів та визначення переможців.

Запропонований спосіб відповідає принципам державної регуляторної політики, а саме: доцільності, адекватності, ефективності, передбачуваності, прозорості та врахування громадської думки.

Для впровадження цього регуляторного акта необхідно здійснити такі організаційні заходи:

1. Провести погодження проекту регуляторного акта та прийняти на сесії селищної ради.
2. Забезпечити інформування суб'єктів господарювання про вимоги регуляторного акта шляхом його оприлюднення в засобах масової інформації та мережі Інтернет.

5. Оцінка можливості впровадження акта та виконання вимог регуляторного акта.

Акт забезпечує скорочення затрат ресурсів та спрощення процедур регулювання земельних відносин. Ресурсні можливості для впровадження та виконання вимог акта оцінюються як достатні.

6. Визначення очікуваних результатів прийняття регуляторного акта, розрахунок витрат та вигод.

Встановлення єдиного, зрозумілого та відкритого організаційно-правового механізму подання та розгляду матеріалів щодо можливості продажу земельних ділянок або прав на них, добору та підготовки земельних ділянок до їх відчуження або прав на них, підготовки до проведення земельних торгів.

Збільшення надходжень коштів до селищного бюджету та обсягу інвестицій у соціально-економічний розвиток селища.

Ефективне використання земельного фонду селища.

Мінімізація ризиків вчинення корупційних правопорушень у процесі відчуження земельних ділянок або прав на них.

Сфери впливу	Вигоди	Витрати
Інтереси органів місцевого самоврядування	<ul style="list-style-type: none">- збільшення надходжень коштів до селищного бюджету та обсягу інвестицій у соціально-економічний розвиток селища;- ефективне використання земельного фонду селища;- мінімізація ризиків вчинення корупційних правопорушень у процесі відчуження земельних ділянок або прав на них;- посилення довіри до органів місцевого самоврядування.	<ul style="list-style-type: none">- видатки на підготовку лотів до проведення земельних торгів;- тимчасові витрати на підготовку лотів до проведення земельних торгів;- виплата винагороди виконавцю земельних торгів.
Інтереси суб'єктів господарювання	<ul style="list-style-type: none">- забезпечення взаємодії органів місцевого самоврядування та суб'єктів господарювання, учасників ринку земельних відносин;	<ul style="list-style-type: none">- видатки на організацію та проведення земельних торгів.

	- отримання прибутку за виконання робіт або надання послуг.	
Інтереси громадян	- визначення єдиного, зрозумілого та відкритого організаційно-правового механізму реалізації земельно-правових норм з порушеного питання; - встановлення прозорості, гласності і рівних умов конкуренції у процесі набуття прав на земельні ділянки на аукціонах.	- кошти на придбання лотів.

Негативні результати впровадження рішення не вбачаються.

7. Обґрунтування строку дії регуляторного акта.

Початок впровадження регуляторного акта з дати його прийняття.

Строк дії запропонованого регуляторного акта постійний, із можливістю внесення до нього змін, доповнень та визнання не діючим у разі зміни чинного законодавства.

8. Показники результативності регуляторного акта.

Прийняття запропонованого регуляторного акта надасть можливість створити нове джерело надходжень до селищного бюджету, збільшити обсяг інвестицій у пріоритетні напрямки соціально-економічного розвитку території селища.

Прогнозними значеннями показників результативності регуляторного акта будуть:

- кількість укладених договорів відчуження земельних ділянок;
- сума надходжень коштів до селищного бюджету;
- сума обсягу інвестицій у соціально-економічний розвиток селища.

Прогнозні значення показників результативності регуляторного акта не можуть бути виражені у кількісній формі, оскільки результати кожного аукціону залежать від багатьох непрогнозованих чинників, кількісне значення яких стає відомим лише під час підготовки до проведення аукціону (кількість земельних ділянок, строки проведення аукціону, вартість права власності (оренди, суперфіцію) земельних ділянок, розмір внесків учасників і т. ін.) та під час проведення аукціону (наявність та кількість учасників аукціону, ціна продажу і т. ін.).

9. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акта.

Відстеження результативності регуляторного акта буде проводитися відповідно до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308.

Як цільова група розглядатимуться суб'єкти господарювання та громадяни.

Базове відстеження буде здійснюватися до набрання чинності регуляторного акта.

Повторне відстеження буде проведено через рік після набрання чинності актом, але не пізніше, ніж через два роки. Повторне відстеження результативності регуляторного акта проводитиметься шляхом порівняння результативності показників, визначених під час проведення базового відстеження.

Періодичне відстеження здійснюватиметься раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження. Установлені кількісні та якісні значення показників результативності акта порівнюватимуться із значеннями аналогічних показників, встановлених під час повторного відстеження.

