

## Земельні торги у формі електронних аукціонів. Новий порядок

Земельні торги щодо продажу земельних ділянок та прав на них, особливо прав оренди, протягом останніх років яскраво підтверджують ефективність аукціонів у збільшенні плати за землю, особливо щодо земель комунальної та державної власності. Багато громад вже звикли до їх підготовки та проведення за класичною формою – наочно, тобто безпосередньо в приміщенні органу місцевого самоврядування, де всі учасники і організатор бачать одне одного.

Проте розвиток сучасних технологій, підсилений вимогами, пов'язаними із протидією пандемії COVID-19, боротьбою із корупцією та збільшенням прозорості державного управління вимагає перенесення публічних сервісів в цифровий вимір. Діджиталізація торкнулась і земельних аукціонів.

06 липня 2021 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони» [№1444-IX](#) від 18.05.2021 року. Проте процес проведення земельних торгів за цим законом був неможливим у зв'язку з відсутністю відповідних алгоритмів реалізації норм зазначених в законі, які повинен був визначити Кабінет Міністрів України. Саме тому 22 вересня 2021 року КМУ прийняв **Постанову «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) №1013**, яка набула чинності 28 вересня 2021 року та визначає всі необхідні вимоги щодо підготовки до проведення та проведення земельних торгів у формі електронних аукціонів.

**Найголовнішим є те, що земельні торги відтепер проводяться у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет.** Ця вимога є обов'язковою у разі, якщо на земельних торгах здійснюються:

а) продаж земельних ділянок державної та комунальної власності, передача їх у користування за рішенням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідних органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування;

б) продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення всіх форм власності;

в) продаж земельних ділянок, прав емфітевзису, суперфіцію на них державним виконавцем, приватним виконавцем під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України "Про виконавче провадження".

**ВАЖЛИВО: Продаж земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності відповідно до Земельного кодексу України заборонений.** Тому земельні ділянки цієї категорії земель можуть лише надаватись в оренду, або бути переданими в приватну власність в межах норм безоплатної приватизації.

**ПРИМІТКА:** Проте, громадяни України, яким належить право постійного користування, право довічного успадкованого володіння земельними ділянками державної і комунальної власності, призначеними для ведення селянського (фермерського) господарства, а також орендарі земельних ділянок, які набули право оренди землі шляхом переоформлення права постійного користування щодо

зазначених земельних ділянок до 2010 року, мають право на викуп таких земельних ділянок у власність з розстрочкою платежу до десяти років за ціною, яка дорівнює нормативній грошовій оцінці таких земельних ділянок, без проведення земельних торгів.

Кабінет Міністрів України Постановою [№1013](#) визначив [Прозорро.Продажі](#) адміністратором електронної торгової системи, до якої наразі підключено більше 40 електронних майданчиків. Електронні майданчики забезпечують організатору аукціону, потенційним покупцям, учасникам можливість користуватися сервісами електронної торгової системи з автоматичним обміном інформацією щодо процесу проведення аукціонів в електронній формі. Тому для проведення земельних торгів організатор земельних торгів (наприклад, орган місцевого самоврядування - ОМС) повинен укласти з оператором електронного майданчика, підключеного до електронної торгової системи, договір про організацію та проведення земельних торгів.

До речі, винагорода майданчика, тепер вираховується із гарантійного внеску переможця торгів і складає 5% ціни продажу земельної ділянки (у разі продажу земельної ділянки чи прав емфітевзису, суперфіцію) або річної орендної плати, але не може перевищувати суму самого гарантійного внеску. Раніше винагорода виконавця торгів складала 5% ціни продажу земельної ділянки або 50% річної орендної плати, але не більше 2000 неоподаткованих мінімумів доходів громадян, тобто 34 000 грн.

Відбулись зміни також щодо процедури підготовки лотів до продажу. Якщо раніше організатор торгів (ОМС) мав право на підставі договору із виконавцем торгів (ліцитатором) доручити йому виконати та/чи профінансувати всі роботи з підготовки лотів, то тепер відповідно до ч.1 ст. 136 ЗКУ фінансування підготовки лотів до проведення земельних торгів забезпечує лише сам організатор земельних торгів, а інформацію про суму витрат, яка підлягає відшкодуванню переможцем земельних торгів, організатор повинен зазначити в оголошенні про їх проведення.

**ВАЖЛИВО:** Земельні торги проводяться не раніше 30 днів та не пізніше 45 днів з дня оприлюднення оголошення про проведення земельних торгів. Тобто в два рази, з 90 до 45 днів, було скорочено термін, протягом якого може розміщуватись оголошення про проведення торгів.

**Змін зазнали також розміри реєстраційного та гарантійного внесків:**

- **реєстраційний внесок за лотом встановлюється у розмірі 0,1 мінімальної заробітної плати**, визначеної законом про Державний бюджет України на 1 січня року, в якому оприлюднюється оголошення про проведення земельних торгів, тобто для оголошень протягом 2021 року його розмір становить 600 грн., що майже вдвічі менше розміру реєстраційного внеску для земельних аукціонів за старими правилами;
- **гарантійний внесок становить 30% стартової ціни продажу** земельної ділянки чи прав емфітевзису, суперфіцію **або 30% стартового розміру річної орендної плати**, але не може бути більше **2500 прожиткового мінімуму**, встановленого для працездатних осіб законом про Державний бюджет України на 1 січня року, в якому проводяться земельні торги. Тобто, відбулось збільшення розміру гарантійного внеску під час продажу земельних ділянок з 5% до 30%, що мало б застерегти від зриву торгів недобросовісними учасниками.

**Запроваджено особливі умови щодо продажу прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, а саме:**

- **площа земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності, права оренди, емфітевзису якої виставляються на земельні торги, не може перевищувати 20 гектарів;**
- **стартовий розмір річної орендної плати** щодо земельних ділянок державної та комунальної власності сільськогосподарського призначення **сільськогосподарських угідь - не може бути меншим 7 відсотків** їх нормативної грошової оцінки;
- розроблення агрохімічного паспорта не є обов'язковим;

**Змінено саму процедуру проведення торгів, а саме:**

- земельні торги проводяться за **процедурою визначення переможця**, під час якої учасники мають можливість поетапного збільшення своїх цінових пропозицій **протягом трьох раундів торгів;**
- **розмір мінімального кроку торгів становить 1% стартової ціни лота.** Розмір максимального кроку торгів не обмежується.
- **у разі якщо переможець торгів відмовився** від підписання протоколу про результати земельних торгів, укладення договору за результатами проведення земельних торгів або організатор не підписав такий протокол, не уклав договір з підстав, визначених ч.19 ст.137 ЗКУ, а також у разі несплати переможцем торгів належної суми за придбаний лот та суми витрат підготовки лота до продажу, що підтверджується відповідним актом організатора земельних торгів, електронною торговою системою автоматично формується та оприлюднюється новий протокол про результати земельних торгів в якому **право придбати лот переходить до учасника з наступною за величиною ціною пропозицією.**

**Змінився порядок встановлення результатів торгів:**

- **протокол** про результати земельних торгів формується та оприлюднюється **в день завершення торгів;**
- **переможець підписує протокол торгів протягом 3 робочих днів** з дня, що настає за днем його формування;
- **організатор земельних торгів підписує протокол** про результати земельних торгів **протягом 6 робочих днів** з дня, наступного за днем його формування електронною торговою системою;
- **договір за результатами проведення земельних торгів укладається** та підписується між організатором та переможцем земельних торгів **протягом 20 робочих днів** з дня, що настає за днем формування протоколу про результати земельних торгів;
- **протягом 5 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 та витрати** (видатки), здійснені організатором на підготовку лота до продажу;
- **протягом 5 робочих днів** з дня оприлюднення підписаного протоколу про результати земельних торгів **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 з гарантійного внеску переможця) **в рахунок оплати ціни продажу лота;**
- **організатор не пізніше ніж протягом наступного робочого дня** з дня отримання плати переможця за лот **оприлюднює** в електронній торговій системі **відомості про здійснення переможцем торгів оплати** за придбаний лот та витрат (видатків), здійснених на підготовку лота до продажу, після чого торгам автоматично присвоюється статус аукціону, що завершився.

**ВАЖЛИВО:** У разі визнання земельних торгів такими, що не відбулись організатор земельних торгів протягом **10 днів оприлюднює оголошення про проведення повторних земельних торгів**. До участі в 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.

*Із впровадженням земельних торгів у формі електронних аукціонів створюються умови для розширення можливостей учасників взяти участь в торгах, підвищується їх безпечність, захист від будь-яких втручань, прозорість і публічність, адже всі бажаючі зможуть стежити за ходом їх проведення в режимі реального часу.*