

ОГОЛОШЕННЯ ПРО ОПРИЛЮДНЕННЯ ПРОЕКТУ РЕГУЛЯТОРНОГО АКТА

Відповідно до ст. 9, ст. 13 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» відділ земельних відносин виконавчого комітету Слобожанської селищної ради повідомляє про оприлюднення проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу проекту рішення Слобожанської селищної ради «Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок комунальної власності або прав на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис) на конкурентних засадах (земельних торгах)».

Даний проект розроблений з метою забезпечення залучення інвестицій в розвиток Слобожанської об'єднаної територіальної громади, прозорості і гласності при наданні в оренду вільних земельних ділянок або прав на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис).

Зауваження та пропозиції від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань приймаються протягом одного місяця з дня оприлюднення проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу.

Поштова адреса розробника проекту регуляторного акта, до якого надсилаються зауваження та пропозиції: 52005; смт. Слобожанське, вул. Василя Сухомлинського 56-Б;
e-mail: land@slobozhanska-gromada.gov.ua.

ПОРЯДОК
продажу земельних ділянок або прав на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис) на
конкурентних засадах (земельних торгах)

1. Загальні положення

1.1. Цей Порядок визначає процедуру продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах) земельних ділянок комунальної власності Слобожанської об'єднаної територіальної громади селищної ради або прав на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна комунальної власності, крім випадків, встановлених частиною 1.2. цього Порядку.

1.2. Не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки комунальної власності або права на них у разі:

розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб;

використання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, та спеціального водокористування відповідно до отриманих дозволів;

використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями;

будівництва об'єктів, що в повному обсязі здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів;

надання земельних ділянок підприємствам, установам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв (у тому числі національним творчим спілкам та їх членам) під творчі майстерні;

надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови, для будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено;

розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій згідно з міжнародними договорами України;

надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб;

надання земельних ділянок комунальної власності для потреб приватного партнера в рамках державно-приватного партнерства відповідно до закону;

надання земельної ділянки замість викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику чи його спадкоємцю (правонаступнику), у разі якщо така потреба відпала;

будівництва, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу);

будівництва об'єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів (сміттєпереробних

об'єктів, очисних споруд, котелень, кладовищ, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд);

передачі громадянам земельних ділянок для сінокосіння і випасання худоби, для городництва;

надання земельних ділянок суб'єктам господарювання, що реалізують відповідно до Закону України "Про особливості провадження інвестиційної діяльності на території Автономної Республіки Крим" зареєстровані в установленому порядку інвестиційні проекти. Надання такої земельної ділянки у власність здійснюється згідно із законодавством після завершення строку реалізації інвестиційного проекту за умови виконання суб'єктом господарювання договору про умови реалізації цього інвестиційного проекту на території Автономної Республіки Крим;

поновлення договорів оренди землі;

передачі в оренду, концесію майнових комплексів або нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках комунальної власності;

надання в оренду земельних ділянок індустриальних парків керуючим компаніям цих індустриальних парків;

1.3. Земельні торги не проводяться при наданні (передачі) земельних ділянок громадянам у випадках, передбачених статтями 34, 36 та 121 Земельного кодексу України, а також передачі земель загального користування садівницькому товариству та дачному кооперативу. Земельні торги не проводяться при безоплатній передачі земельних ділянок особам, статус учасника бойових дій яким надано відповідно до пунктів 19 і 20 частини першої статті 6 Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту".

2. Земельні торги

2.1. Земельні торги проводяться у формі аукціону, 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.

2.2. Продаж земельних ділянок комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється виключно на земельних торгах, крім випадків, встановлених частинами 1.2. і 1.3. цього Порядку.

На земельних торгах не може бути використане переважне право купівлі.

2.3. Організатором земельних торгів є виконком Слобожанської селищної ради, який уклав з виконавцем земельних торгів договір про проведення земельних торгів.

Виконавцем земельних торгів є суб'єкт господарювання, який уклав з організатором земельних торгів договір про їх проведення.

Учасником земельних торгів є фізична або юридична особа, яка подала виконавцю земельних торгів документи, зазначені у частині 4.7 цього Порядку, 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.

2.4. Проведення земельних торгів щодо земельних ділянок або прав на них здійснюється за рішенням Слобожанської селищної ради, у якому зазначаються:

а) перелік земельних ділянок або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами;

б) стартова ціна лота;

в) строк та інші умови користування земельною ділянкою у разі набуття права користування земельною ділянкою на земельних торгах;

г) особа, уповноважена Слобожанською селищною радою на укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги.

2.5. Земельні торги проводяться відповідно до договору між Слобожанською селищною радою та їх виконавцем. Фінансування організації та проведення земельних торгів здійснюється виконавчий комітет Слобожанської селищної ради або їх виконавцем відповідно до договору, укладеного між ними, у тому числі за рахунок реєстраційних внесків учасників земельних торгів.

Витрати (видатки), здійснені виконавчий комітет Слобожанської селищної ради або виконавцем земельних торгів на їх проведення, відшкодовуються їм переможцем земельних торгів.

Після опублікування оголошення про проведення земельних торгів виконавець може відмовитися від договору лише у випадках, якщо проведення земельних торгів стало неможливим з незалежних від нього причин.

2.6. Винагорода виконавцю земельних торгів, яку встановлює виконавчий комітет Слобожанської селищної ради, 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 2000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний лот.

2.7. Розмір реєстраційного внеску визначається виконавцем і не може перевищувати 50 відсотків розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб на дату публікації оголошення про проведення земельних торгів.

2.8. 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).

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

2.10. Сплачені суми реєстраційних внесків поверненню не підлягають, крім випадку, визначеного частиною 5.3 цього Порядку.

2.11. Сплачені суми гарантійних внесків (крім випадків, визначених частиною 5.5 цього Порядку) повертаються виконавцем земельних торгів усім учасникам земельних торгів, які не були визнані переможцями, протягом трьох банківських днів з дня проведення земельних торгів.

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

3.Добір земельних ділянок комунальної власності та підготовка лотів для продажу на земельних торгах

3.1. Слобожанська селищна рада визначає перелік земельних ділянок та/або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами. Забороняється вносити до зазначеного переліку призначені під забудову земельні ділянки без урахування у випадках, передбачених законом, результатів громадського обговорення.

У переліку зазначаються місце розташування (адреса) земельної ділянки, її цільове призначення (функціональне використання), площа, кадастровий номер, умови продажу.

3.2 Добір земельних ділянок комунальної власності, у тому числі разом з розташованими на них об'єктами нерухомого майна (будівлями, спорудами) комунальної власності, які або права на які виставляються на земельні торги, здійснюється з урахуванням затверджених містобудівної документації та документації із землеустрою, а також маркетингових досліджень, інвестиційної привабливості, звернень громадян та юридичних осіб щодо намірів забудови.

3.3 Земельні ділянки, включені до переліку земельних ділянок комунальної власності або прав на них, які виставлені на земельні торги, не можуть відчужуватися, передаватися в заставу, надаватися у користування до завершення торгів.

3.4 Підготовку лотів до проведення земельних торгів забезпечує виконавчий комітет Слобожанської селищної ради.

Підготовка лотів до проведення земельних торгів включає:

- а) виготовлення, погодження та затвердження в установленому законодавством порядку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки та у разі, якщо межі земельної ділянки не встановлені в натурі (на місцевості);
- б) державну реєстрацію земельної ділянки;
- в) державну реєстрацію речового права на земельну ділянку;
- г) отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки відповідно до Закону України "Про оцінку земель" у разі продажу на земельних торгах права оренди на неї;
- г) проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України "Про оцінку земель", крім випадків продажу на земельних торгах права оренди на неї;
- д) встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки;
- е) встановлення стартового розміру річної орендної плати не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України;
- є) встановлення стартової ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки не може бути нижчою за ринкову вартість відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок;

ж) визначення виконавця земельних торгів, дати та місця проведення земельних торгів.

35. Фінансування підготовки лотів до проведення земельних торгів здійснюється виконавчим комітетом Слобожанської селищної ради або їх виконавцем відповідно до договору між ними.

Витрати, здійснені виконавчим комітетом Слобожанської селищної радою або їх виконавцем на підготовку лотів до проведення земельних торгів, відшкодовуються переможцем земельних торгів за кожним лотом.

36. Закупівля послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах та визначення виконавця земельних торгів виконавчим комітетом Слобожанської селищної ради здійснюється у порядку, визначеному законодавством про здійснення державних закупівель.

4. Підготовка до проведення та порядок проведення земельних торгів

4.1. Виконавчий комітет Слобожанської селищної ради не пізніше десяти робочих днів після підписання договору про проведення торгів передає, а виконавець земельних торгів приймає документи та матеріали на лот, зазначені у частині 3.4 цього Порядку.

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

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

4.3. Виконавець земельних торгів після отримання документів та матеріалів на лот забезпечує опублікування на офіційному веб-сайті Слобожанської селищної ради, а також, у тижневику «Дніпровська зоря» оголошення про проведення земельних торгів.

4.4. В оголошенні зазначаються за кожним лотом:

а) найменування організатора земельних торгів;

б) місце розташування, площа земельної ділянки та її кадастровий номер;

в) цільове призначення, а для містобудівних потреб - також види використання;

г) умови договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису, який укладається на земельних торгах;

г) стартова ціна продажу земельної ділянки або стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою;

д) містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки для земельних ділянок, призначених для цілей, пов'язаних із забудовою;

е) місце і час проведення земельних торгів;

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

ж) номери рахунків виконавця земельних торгів, відкритих у банку для сплати реєстраційного та гарантійного внесків;

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

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

і) сума витрат (видатків), здійснених на підготовку лота до продажу, організацію та проведення земельних торгів, що підлягає відшкодуванню переможцем земельних торгів.

При розміщенні оголошення на офіційному веб-сайті, воно має містити фотографічні зображення земельних ділянок, копії документів та матеріалів на лот.

4.5. Технологічні та програмні засоби, необхідні для оприлюднення оголошення про проведення торгів, повинні забезпечувати юридичним та фізичним особам можливість безоплатного анонімного перегляду, копіювання та роздрукування інформації із застосуванням поширених веб-оглядачів та редакторів, без необхідності застосування спеціально створених технологічних чи програмних засобів, цілодобово, без обмежень.

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

4.7. 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, 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 доходів і зборів 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 доходів і зборів 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.

4.8. Виконавець земельних торгів приймає документи в учасників - фізичних осіб та представників учасників - юридичних осіб.

Виконавець земельних торгів після отримання документів, зазначених у частині 4.1 цього Порядку, заносить до книги реєстрації учасників торгів порядковий номер учасника і номер лота, який він виявив бажання придбати, та видає учаснику (його представнику) довідку про отримання документів із зазначенням їх переліку, вхідний квиток, інформаційну картку на лот та картку учасника (із зазначенням на зворотному боці умов проведення торгів).

До книги реєстрації учасників земельних торгів вноситься інформація, зазначена в абзаці другому цієї частини, а також:

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.

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

4.9. 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.

4.10. [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 затверджуються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин.

4.11. Під час проведення торгів мають право бути присутніми та здійснювати звукозапис і відеозйомку 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.

4.12. 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).

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

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

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

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

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

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

4.16. 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.

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

4.18. 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 виконавчим комітетом Слобожанської селищної ради 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.

4.19. 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.

4.20. 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 виконавчого комітету Слобожанської селищної ради 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.

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

4.22. 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 вноситися й інша інформація. Протокол підписується переможцем, ліцитатором та представником виконавчого комітету Слобожанської селищної ради або його представником негайно після закінчення торгів за лотом у двох примірниках.

Один примірник протоколу видається переможцю.

4.23. Ліцитатор оголошує про завершення земельних торгів після підписання протоколу торгів.

4.24. Договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки між організатором земельних торгів і переможцем торгів укладається безпосередньо в день проведення торгів, крім випадків, передбачених частиною 4.29 цього Порядку.

У разі придбання переможцем кількох лотів договір укладається окремо на кожний з них.

4.25. 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 виконавчий комітет Слобожанської селищної ради.

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

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

4.28. У разі продажу земельної ділянки 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 Слобожанської селищної ради, відкриті в органах центрального органу виконавчої влади, утвореного для реалізації державної політики у сфері казначейського обслуговування бюджетних коштів, для зарахування надходжень від продажу земельних ділянок або прав на них, та перераховує гарантійні внески учасників, що не повертаються, на відповідні бюджетні рахунки, відкриті в органах центрального органу виконавчої влади, утвореного для реалізації державної політики у сфері казначейського обслуговування бюджетних коштів, для зарахування інших надходжень, крім суми винагороди, що підлягає сплаті Слобожанською селищною радою виконавцю земельних торгів відповідно до договору про проведення земельних торгів.

4.29. У разі визнання переможцями торгів осіб, зазначених у ст.129 Земельного кодексу України, 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.

4.30. На торгах зобов'язаний бути присутній представник виконавчого комітету Слобожанської селищної ради, уповноважений укладати від імені селищної ради договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги.

4.31. Ціна продажу земельної ділянки, плата за користування земельною ділянкою, право користування якою набуто на торгах, а також сума витрат, здійснених виконавчим

комітетом Слобожанської селищної ради або виконавцем земельних торгів на підготовку лота до продажу, організацію та проведення земельних торгів, підлягають сплаті переможцем земельних торгів не пізніше трьох банківських днів з дня укладення відповідного договору.

5. Встановлення результатів 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 виконавчим комітетом Слобожанської 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 виконавчий комітет Слобожанської селищної ради 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, що встановлена частиною 2.6 цього Порядку, 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 частині 4.29 цього Порядку.

5.5. Результати торгів анулюються виконавчим комітетом Слобожанської селищної ради 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.

5.6. Рішення про анулювання торгів приймається виконавчим комітетом Слобожанської селищної ради 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.

5.7. 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, визначеною відповідно до частини 3.4 цього Порядку.

6. Оприлюднення результатів земельних торгів

Слобожанська селищна рада не пізніше п'яти робочих днів після проведення торгів розміщує на офіційному веб-сайті повідомлення про їх результати за кожним лотом, а також, за бажанням публікує це повідомлення у друкованих засобах масової інформації, в яких було розміщено оголошення про їх проведення, із зазначенням:

- 1) місця розташування, розміру земельної ділянки та її кадастрового номера;
- 2) ціни продажу земельної ділянки або розміру річної плати за користування земельною ділянкою, визначених за результатами торгів;
- 3) строку користування земельною ділянкою (у разі продажу права оренди, суперфіцію, емфітевзису);
- 4) цільового призначення земельної ділянки.

СЕКРЕТАР СЕЛИЩНОЇ РАДИ (ВИКОНКОМУ)

Л.В. ЛАГОДА

**Аналіз регуляторного впливу до рішення
Слобожанської селищної ради
«Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок або прав на них (оренда,
суперфіцій, емфітевзис) на конкурентних засадах (земельних торгах)»**

1. Визначення 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. Разом з тим частинами 3,5 статті 137 Земельного кодексу України встановлено, що земельні торги проводяться у порядку, встановленому законом, юридичною особою, яка має дозвіл (ліцензію) на проведення земельних торгів.

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

Проте, з метою уникнення суперечливих тлумачень деяких правових приписів у галузі регулювання земельних відносин, впровадження прозорих і конкурентних процедур відчуження земельних ділянок або прав на них, визначення єдиного, зрозумілого та відкритого організаційно-правового механізму добору та підготовки земельних ділянок до їх відчуження або прав на них, проведення та оформлення результатів земельних торгів із продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що перебувають у комунальній власності, або прав на них на території Слобожанської селищної територіальної громади юридичним та фізичним особам, з метою створення умов ефективного використання земельного фонду, впровадження відкритих економічних методів регулювання земельних відносин, розвитку інфраструктури первинного ринку землі, залучення максимально можливих надходжень до селищного бюджету для виконання програм економічного і соціального розвитку громади, мінімізацію ризиків вчинення корупційних правопорушень у процесі відчуження земельних ділянок або прав на них, забезпечення взаємодії органів місцевого самоврядування, органів виконавчої влади, установ, підприємств та організацій якраз і приймається даний Порядок.

2. Цілі державного регулювання

Основними цілями прийняття регуляторного акта є налагодження процедури ефективного врегулювання земельних відносин в Слобожанській селищній територіальній громаді та розвиток первинного ринку землі, а саме:

- впровадження прозорих і конкурентних процедур відчуження земельних ділянок або прав на території Слобожанської селищної територіальної громади;

- врегулювання процедури проведення земельних торгів шляхом визначення 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;

- створення відкритого для суб'єктів господарювання, інших фізичних та юридичних осіб, механізму розгляду звернень, пов'язаних з придбанням земельних ділянок, або набуттям прав на них;

- забезпечення гласності і відкритості, прозорості діяльності виконавчих органів селищної ради та їх неупередженості, профілактики правопорушень у сфері землевідведення;

- забезпечення взаємодії органів місцевого самоврядування, органів виконавчої влади, установ, підприємств та організацій, учасників ринку земельних відносин;

- забезпечення належного контролю за використанням земельних ділянок на території громади, повноти надходжень до місцевого бюджету видатків у необхідних обсягах;

3. Опис механізмів і заходів для розв'язання проблеми.

Прийняттям даного регуляторного акта буде забезпечено приведення у відповідність до законодавства процедури набуття права власності та речових прав на земельні ділянки комунальної власності Слобожанської селищної територіальної громади на конкурентних засадах.

4. Обґрунтування можливості досягнення цілей у разі прийняття запропонованого регуляторного акта.

Основною метою прийняття регуляторного акта є впровадження прозорих і конкурентних процедур відчуження земельних ділянок або прав на них на території Слобожанської селищної територіальної громади.

5. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей.

Під час розробки проекту даного регуляторного акта було розглянуто альтернативні способи досягнення визначених цілей:

Можливі способи досягнення цілей	Оцінка способу	Причини відмови від альтернативного способу/аргументи щодо переваги обраного способу
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 розв'язується.
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 	<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; - виключає можливість зловживань в питаннях здійснення

	питання.	відповідного контролю.
--	----------	------------------------

6. Визначення очікуваних результатів прийняття регуляторного акта

	Вигоди	Витрати
Органи місцевого самоврядування	Забезпечення впорядкування процедури забезпечення продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах, додаткові надходження до місцевого бюджету	Додаткові витрати відсутні
Суб'єкти господарювання, громадяни	Створення ефективного механізму продажу земельних ділянок або прав на них шляхом проведення аукціону, забезпечення відкритого, прозорого, чіткого порядку придбання земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах	Додаткові витрати відсутні

7. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта.

Строк дії запропонованого регуляторного акта постійний. Відповідні зміни будуть вноситись у разі необхідності з урахуванням аналізу практики використання Порядку, з огляду на ефективність досягнення мети прийняття зазначеного регуляторного акта.

8. Показники результативності регуляторного акта

Прийняття запропонованого регуляторного акта надасть можливість впорядкувати надходження до селищного бюджету, збільшити обсяг інвестицій у пріоритетні напрямки соціально-економічного розвитку території громади.

Прогнозними значеннями показників результативності регуляторного акта будуть:

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

Прогнозні значення показників результативності регуляторного акта не можуть бути виражені у кількісній формі, оскільки результати кожного аукціону залежать від багатьох непередбачуваних 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 та перегляд регуляторного акта буде здійснюватись шляхом відстеження змін у законодавстві в сфері регулювання земельних відносин.

Відстеження результативності цього рішення повинно здійснюватись у порядку, визначеному ст. 10 Закону України „Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності” та Методикою проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 №308.

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.

СЕКРЕТА РАДИ (ВИКОНКОМУ)

ЛАГОДА Л.В.



Україна
Місцеве самоврядування

Слобожанська селищна рада
Дніпровського району Дніпропетровської області
Тридцята сесія сьомого скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок комунальної власності або прав на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис) на конкурентних засадах (земельних торгах)

З метою забезпечення залучення інвестицій в розвиток Слобожанської територіальної громади, прозорості і гласності при наданні в оренду вільних земельних ділянок або прав на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), відповідно до ст. ст. 12, 93, 134-139 Земельного кодексу України, враховуючі позитивні висновки Державної регуляторної служби України, керуючись ст. 26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" та враховуючі висновки постійної депутатської комісії з питань містобудування, будівництва, земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища, Слобожанська селищна рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Порядок продажу земельних ділянок комунальної власності або прав на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис) на конкурентних засадах (земельних торгах) на території Слобожанської територіальної громади.

2. Начальнику відділу інформаційних технологій та електронного урядування Овчинникову Р.А забезпечити розміщення даного рішення на офіційному веб-сайті селищної ради.

3. Начальнику відділу інформаційної діяльності та комунікацій з громадськістю Жорняк Т.В. забезпечити розміщення даного рішення в засобах масової інформації (газета «Дніпровська зоря»).

4. Рішення набирає чинності з офіційного його оприлюднення.

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на комісію з питань містобудування, будівництва, земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища.

СЕЛИЩНИЙ ГОЛОВА

Згідно:

Секретар селищної ради

І.М.КАМІНСЬКИЙ

Л.В. Лагода

смт Слобожанське
14 червня 2018 року
-30/VII