

МАРКІВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА проект

МАРКІВСЬКОГО РАЙОНУ ЛУГАНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ

Р І Ш Е Н Н Я

\_\_ \_\_\_\_\_ 2021 року смт Марківка № \_\_ – \_\_\_ /2021

Про затвердження Положення

про порядок проведення земельних

торгів у формі електронних аукціонів

на території Марківської селищної ради

Керуючись Земельним кодексом України, законами України «Про землеустрій», «Про оренду землі», «Про оцінку земель» статтями 25, 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», селищна рада

**вирішила:**

1. Затвердити Положення Про порядок проведення земельних торгів у формі електронного аукціону на територій Марківської селищної ради, що додається.
2. Положення оприлюднити на офіційному веб-сайті селищної ради.
3. Координацію роботи по виконанню даного рішення покласти на відділ земельних відносин Марківської селищної ради.
4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань земельних відносин, містобудування та охорони навколишнього природного середовища.

**Селищний голова Ігор ДЗЮБА**

Затверджено

Рішення Марківської селищної

ради від \_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_

Положення про порядок проведення земельних торгів

у формі електронного аукціону на території Марківської селищної ради

Положення про порядок проведення земельних торгів у формі електронних аукціонів (далі Положення) розроблено відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Бюджетного кодексу України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про землеустрій», інших нормативно правових актів з питань регулювання земельних відносин в Україні.

Це Положення визначає порядок підготовки, організації та проведення земельних торгів у формі електронного аукціону для продажу вільних земельних ділянок сільськогосподарського призначення комунальної власності на території Марківської селищної ради юридичним та фізичним особам з метою набуття ними права власності a6o права оренди землі.

Загальні положення

Подані в цьому Положенні терміни вживаються у значенні:

Земельна ділянка ­– частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами, що належить до комунальної власності територіальної громади.

Земельні торги (аукціон) – спосіб продажу земельних ділянок комунальної власності та/або прав на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис) на конкурентних засадах, за яким право власності a6o право оренди на земельну ділянку набуває учасник (покупець), який запропонував найвищу ціну, зафіксовану в ході проведення земельних торгів та зобов'язався виконати всі умови аукціону.

Організатор земельних торгів – Марківська селищна рада.

Електронний майданчик – апаратно-програмний комплекс, який функціонує в Інтернеті, підключений до центральної бази даних та забезпечує організатору аукціону, потенційним покупцям, учасникам можливість користуватися сервісами електронної торгової системи з автоматичним обміном інформацією щодо процесу проведення аукціонів в електронній формі;

Електронна торгова система – дворівнева інформаційно-телекомунікаційна система, що складається з центральної бази даних та електронних майданчиків, які взаємодіють через інтерфейс програмування додатків, який надається у вигляді коду з відкритим доступом та визначає функціональність електронної торгової системи. Електронна торгова система забезпечує можливість створення, розміщення, оприлюднення та обміну інформацією і документами в електронному вигляді, необхідними для проведення аукціону в електронній формі;

Оператор електронного майданчика – юридична особа, що має право використовувати електронний майданчик та діє відповідно до договору, укладеного з Адміністратором електронної торгової системи, істотні умови якого визначаються Кабінетом Міністрів України;

Умови аукціону – визначені селищною радою умови продажу права власності a6o права оренди на земельну ділянку, які містять вимоги щодо майбутнього використання земельної ділянки в інтересах територіальної громади a6o на засадах співпраці з територіальною громадою.

Лот – земельна ділянка, що виставляється для продажу чи надання в оренду на земельних торгах з кількісними та якісними характеристиками a6o прав на неї.

Стартова ціна – ціна земельної ділянки a6o прав на неї, з якої розпочинається продаж лота на аукціоні.

Продажна ціна лота – ціна, яка формується виходячи з експертної оцінки земельної ділянки i не може бути меншою від неї, a6o річна орендна плата, яка формується, виходячи з нормативної грошової оцінки земельної ділянки i не може бути меншою трикратного розміру земельного податку.

Ціна продажу – фіксована ціна продажу земельної ділянки a6o прав на неї, сплачена покупцем.

Вільні земельні ділянки – земельні ділянки сільськогосподарського призначення, не надані у власність чи користування, вільні від забудови та прав третіх осіб.

Об’єкт нерухомого майна (нерухоме майно, нерухомість) – земельні ділянки, а також об’єкти, розташовані на земельній ділянці (будівля, споруда тощо), переміщення яких є неможливим без ïx знецінення та зміни ïx призначення.

Оренда землі – це засноване на договорі строкове, платне володіння i користування земельною ділянкою, необхідне орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

Учасник земельних торгів – це фізична або юридична особа, яка розмістила в електронній торговій системі документи, зазначені в частині сьомій статті 137 цього Земельного кодексу України (далі Кодекс), сплатила реєстраційний та гарантійний внески, зробила закриту цінову пропозицію і відповідно до закону може набувати право власності чи користування земельною ділянкою, виставленою на земельних торгах.

Переможець земельних торгів ­­– це учасник, який подав найвищу цінову пропозицію за лот, у разі якщо ним зроблено щонайменше один крок торгів (крім випадку, встановленого абзацом третім частини п’ятої статті 138 цього Кодексу), у випадках, встановлених частиною сімнадцятою статті 137 цього Кодексу, – учасник з наступною за величиною ціновою пропозицією за умови, що ним зроблено щонайменше один крок торгів, а в разі однакових цінових пропозицій – учасник, який подав раніше цінову пропозицію, за умови відсутності його відмови від очікування.

Закрита цінова пропозиція – це сума коштів, про намір та можливість сплати якої учасник земельних торгів повідомляє у своєму особистому кабінеті через оператора електронного майданчика в електронній торговій системі до закінчення кінцевого строку прийняття заяв про участь у земельних торгах. Закрита цінова пропозиція не може бути меншою, ніж розмір стартової ціни продажу лота.

Комісія з вибору земельних ділянок – орган, який утворюється Марківською радою для вибору та внесення земельних ділянок до переліку, підготовки лотів до продажу та здійснення інших організаційних заходів.

Оголошення про земельні торги – оголошення опубліковане в електронній торговій системі про проведення земельних торгів, до якого додаються документи та матеріали на лот (документація), в порядку та строки, визначені ст. 137 Земельного кодексу України.

Реєстраційний внесок – кошти, що сплачуються заявником за реєстрацію його учасником аукціону та спрямовуються на покриття витрат з організації i проведення аукціону.

Гарантійний внесок – кошти, що сплачуються покупцями на підтвердження платоспроможності та забезпечення подальшого виконання платіжних зобов'язань щодо придбання земельної ділянки.

Протокол аукціону – офіційний документ, що складається за результатами земельних торгів.

Продаж земельних ділянок комунальної власності, або прав наних громадянам та юридичним особам здійснюється на конкурентних засадах, крім викупу земельних ділянок, на яких розташовані об’єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок та земельних ділянок, на які поширюється вимоги пункту 2 статті 134 Земельного кодексу України.

На підставі звернень фізичних та юридичних осіб a6o з ініціативи відділу земельних відносин Марківської селищної ради, депутатів та депутатських комісій селищної ради, формується перелік вільних земельних ділянок, які можуть бути продані у власність a6o надані в оренду на земельних торгах.

Список затверджується селищною радою.

Об’єктами аукціону є вільні земельні ділянки комунальної власності, які не мають жодних обтяжень i призначені для використання, переважно, в комерційних цілях.

**Організатор земельних торгів**

Організатором земельних торгів є Марківська сільська рада.

Функції щодо організації аукціонів покладаються на ïï виконавчий орган, а саме відділ земельних відносин, який відповідно до даного Положення виконує підготовку, організацію та супроводження оголошених земельних торгів.

Для фінансового забезпечення підготовки лотів, які будуть пропонуватись для продажу на земельних торгах у селищному бюджеті щорічно передбачаються необхідні кошти.

**Комісія з вибору земельних ділянок**

Для забезпечення підготовки пропозицій щодо добору земельних ділянок a6o прав на них, проведення земельних торгів (аукціонів) селищна рада створює та затверджує склад комісії з вибору земельних ділянок, продаж яких пропонується окремими лотами на земельних торгах (аукціонах). Персональний склад комісії затверджується розпорядженням селищного голови.

Комісія здійснює роботу в формі засідань. Засідання комісії є правомочними за умови участі в ньому не менше 2/3 ycix членів комісії.

Рішення комісії приймаються більшістю голосів від ïï загального складу i оформлюються протоколами, що підписуються головою та секретарем комісії. У разі рівної кількості голосів, голос голови комісії є вирішальним.

Комісія готує пропозиції з урахуванням результатів проведеного аналізу інвестиційної привабливості, землевпорядної документації, звернень фізичних та юридичних осіб.

Організаційно-технічне забезпечення роботи комісії здійснює виконавчий комітет селищної ради.

**Підготовка земельних торгів (аукціонів)**

Формування переліку земельних ділянок, продаж яких пропонується на земельних торгах (аукціонах) здійснюється комісією з вибору таких ділянок за пропозиціями, які узагальнюються та подаються на розгляд комісії відділом земельних відносин виконавчого органу селищної ради. Підготовлений перелік земельних ділянок, за результатами засідання комісії з вибору таких ділянок, вноситься до проекту рішення селищної ради та оприлюднюється на офіційному веб-сайті селищної ради. Проект виноситься на розгляд селищної ради для його затвердження.

До кожної земельної ділянки внесеної до переліку вказується ïï орієнтовний розмір, місце знаходження, цільове призначення, інвестиційні чи інші вимоги щодо ïï використання, якщо такі встановлюються.

На підставі затвердженого переліку земельних ділянок, які пропонуються для продажу на земельних торгах (аукціонах), відділ земельних відносин готує відповідні лоти.

Підготовка лотів до проведення земельних торгів включає:

виготовлення, погодження та затвердження в установленому порядку документації із землеустрою (до якої можуть додаватися фотографічні зображення кожної земельної ділянки);

державну реєстрацію земельних ділянок;

державну реєстрацію речового права на земельну ділянку;

отримання витягу про нормативно грошову оцінку земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель», у разі продажу на земельних торгах права оренди на неї;

проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель», крім випадків продажу на земельних торгах права оренди на неї;

встановлення стартового розміру річної орендної плати, який не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України.

визначити дати проведення земельних торгів

Один лот складається з однієї земельної ділянки або прав на неї. Площа однієї ділянки не може перевищувати 20 гектарів.

Умови продажу земельних ділянок, які є вичерпними i не можуть бути змінені в ході аукціону, затверджуються в установленому порядку селищною радою.

Підготовка та фінансування лотів до проведення земельних торгів здійснюється організатором земельних торгів.

**Проведення земельних торгів (аукціонів)**

Земельні торги проводяться відповідно до договору про організацію та проведення земельних торгів між організатором земельних торгів та оператором електронного майданчика.

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

Документація щодо кожного лота розміщується організатором земельних торгів в електронній торговій системі як окремий електронний документ, підписаний організатором або його представником та складений за формою, встановленою Кабінетом Міністрів України.

Документація щодо кожного лота після визнання торгів такими, що відбулися, передається організатором земельних торгів переможцю торгів.

За бажанням організатора земельних торгів оголошення про проведення земельних торгів з документами та матеріалами на лот оприлюднюється в електронних та друкованих засобах масової інформації.

В оголошенні про проведення земельних торгів щодо кожного лота зазначаються:

а) найменування організатора земельних торгів;

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

в) цільове призначення земельної ділянки;

г) умови договору купівлі-продажу земельної ділянки, прав емфітевзису, суперфіцію, договору оренди землі, суперфіцію, емфітевзису, що укладається на земельних торгах;

ґ) стартова ціна продажу земельної ділянки або стартовий розмір ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію, або стартовий розмір плати за користування земельною ділянкою;

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

е) час проведення земельних торгів з урахуванням вимог, встановлених Кабінетом Міністрів України;

є) розмір реєстраційного та гарантійного внесків, що сплачують учасники, порядок їх сплати;

ж) найменування, веб-сайти та номери рахунків операторів електронних майданчиків, відкритих у банку для сплати реєстраційного та гарантійного внесків, що зазначаються шляхом посилання на веб-сайт адміністратора електронної торгової системи;

з) прізвище, власне ім’я та по батькові, посада, номер телефону особи, в якої можна ознайомитися з документами та матеріалами щодо лота;

и) проект договору, що пропонується укласти на торгах, без визначення ціни та зазначення особи покупця (орендаря, емфітевта, суперфіціарія), а в разі продажу на земельних торгах прав емфітевзису, суперфіцію за рішенням емфітевта, суперфіціарія - також копія договору емфітевзису, суперфіцію;

і) сума витрат (видатків), здійснених на підготовку лота до продажу, що підлягає відшкодуванню переможцем земельних торгів;

ї) фотографічні зображення земельної ділянки, копії документів та матеріалів на лот;

й) особа, яка має переважне право на купівлю земельної ділянки (у разі проведення аукціону з продажу такої земельної ділянки);

к) номери банківських рахунків для внесення плати за придбаний лот;

л) інші відомості про лот, які організатор торгів вважає за потрібне розмістити в оголошенні про проведення земельних торгів.

Внесення організатором змін в оголошення стосовно особи, яка має переважне право на купівлю земельної ділянки, можливе не пізніше ніж за п’ять робочих днів до дня проведення земельних торгів.

Земельні торги проводяться в електронній торговій системі в режимі реального часу в мережі Інтернет.

Земельні торги проводяться за процедурою визначення переможця, під час якої учасники мають можливість поетапного збільшення своїх цінових пропозицій протягом трьох раундів торгів.

Протокол про результати земельних торгів формується та оприлюднюється електронною торговою системою автоматично в день завершення торгів в електронній формі.

Протокол про результати земельних торгів та договір за результатами проведення земельних торгів (крім договору купівлі-продажу земельної ділянки) підписуються організатором та переможцем торгів шляхом накладення кваліфікованих електронних підписів у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

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

Протокол про результати земельних торгів є підставою для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, прав емфітевзису, суперфіцію, договорів оренди землі, емфітевзису, суперфіцію.

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

**Встановлення результатів земельних торгів (аукціонів)**

Земельні торги за лотом вважаються такими, що відбулися, після сплати переможцем торгів ціни продажу земельної ділянки або відповідної плати за користування земельною ділянкою та сплати витрат на підготовку лота до продажу.

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

Земельні торги до їх проведення можуть бути скасовані організатором земельних торгів у разі отримання ним документів, що підтверджують необхідність внесення змін до землевпорядної та оціночної 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 земельних торгів.

**Оприлюднення результатів земельних торгів (аукціонів)**

Організатор земельних торгів після їх проведення публікує в електронній торговій системі підписаний протокол про результати земельних торгів, договір купівлі-продажу земельної ділянки або прав на неї та відомості про сплату переможцем торгів належної суми за придбаний лот та суми витрат на підготовку лота до продажу.

**Селищний голова Ігор ДЗЮБА**