

**Положення  
про порядок проведення земельних торгів  
в Демидівській селищній раді**

**1. Загальні положення**

Положення про порядок проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах в Демидівській селищній раді (далі за текстом Положення) розроблено відповідно до норм діючого законодавства, а саме: Конституції України, Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні”, Закону України „Про землеустрій”, Закону України „Про оцінку землі”, Земельного кодексу України, Наказу Аграрної політики та продовольства України від 25.09.2012 № 580 „Про затвердження форм документів, необхідних для проведення земельних торгів”.

Земельні торги з продажу земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах в Демидівській селищній раді проводяться в порядку, визначеному діючим законодавством України. Усі питання проведення земельних торгів в Демидівській селищній раді, не врегульовані цим Положенням, регулюються відповідними нормами діючого законодавства України.

Терміни, що вживаються в Положенні мають таке значення:

**Організатор земельних торгів** – Демидівська селищна рада, що здійснює реалізацію права комунальної власності на усі землі в межах населеного пункту, крім земель приватної та державної власності, а також на земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об’єкти комунальної власності.

**Земельні торги** – аукціон, 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.

**Виконавець земельних торгів** – є суб’єкт господарювання, який має ліцензію на проведення земельних торгів та уклав з організатором земельних торгів договір про їх проведення.

**Учасник земельних торгів** – є фізична або юридична особа, яка подала виконавцю земельних торгів документи, зазначені в ч. 7 ст. 137 Земельного кодексу України, 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.

**Уповноважена особа Організатора** – розпорядник бюджетних коштів, уповноважений рішенням Демидівської селищної ради здійснювати функції Організатора, а саме: укласти від імені Організатора земельних торгів договори на виконання послуг з виконання робіт із землеустрою, договорів з виконання робіт з оцінки земель, договори на проведення земельних торгів, замовлення 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)), здійснювати інші дії, підписувати документи для забезпечення підготовки лотів до проведення земельних торгів, підписання акту приймання-передачі документів та матеріалів на лот, присутність при проведенні земельних торгів, підписання протоколу торгів, укладання договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки.

Уповноваженою особою Організатора в розумінні цього Положення є селищний голова Демидівської селищної ради.

Проведення земельних торгів щодо земельних ділянок комунальної власності територіальної громади Демидівської селищної ради або прав на них здійснюється за рішенням Демидівської селищної ради.

Земельні торги проводяться виконавцем земельних торгів. Організатор земельних торгів не втручається в процедуру проведення земельних торгів в будь-який спосіб, не вчиняє дій, спрямованих на умисне створення перешкод для проведення торгів.

Представник Організатора - уповноважена особа Організатора обов'язково присутня на земельних торгах.

Після закінчення торгів за лотом представником Організатора – уповноваженою особою Організатора негайно підписується протокол, який виконавець веде у процесі проведення торгів у двох примірниках.

Безпосередньо в день проведення торгів (крім випадків, встановлених законом) між Організатором земельних торгів в особі уповноваженої Організатором особи укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з переможцем торгів. Типові форми договорів, що пропонуватимуться для укладення на земельних торгах, затверджуються Організатором земельних торгів.

Організатор земельних торгів не пізніше п'яти робочих днів після проведення торгів публікує у друкованих засобах масової інформації, в яких було розміщено оголошення про їх проведення, 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:

- 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.

## 2. Підготовка до проведення та порядок проведення земельних торгів

Підготовка до проведення земельних торгів включає в себе:

- добір земельних ділянок;
- підготовка лотів для продажу на земельних торгах;
- передача виконавцю земельних торгів документів та матеріалів на лот.

Організатор земельних торгів визначає перелік земельних ділянок державної чи комунальної власності 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.

Подальші дії щодо підготовки проведення земельних торгів здійснюються поетапно:

**- 1 етап.** Затвердження Організатором земельних торгів Переліку земельних ділянок або прав на них, які виставляються на земельні торги.

Рішення Демидівської селищної ради „Про затвердження Переліку земельних ділянок або прав на них, які виставляються на земельні торги” містить у собі також надання дозволу уповноваженій особі Організатора торгів на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки та у разі, якщо межі земельної ділянки не встановлені в натурі (на місцевості)).

Проект рішення Демидівської селищної ради „Про затвердження Переліку земельних ділянок або прав на них, які виставляються на земельні торги”, готується відділом земельних відносин Демидівської селищної ради.

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

Не підлягають включенню до Переліку земельних ділянок або прав на них, які виставляються на земельні торги земельні ділянки, відповідно до ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України, а також призначені під забудову земельні ділянки без урахування у випадках, передбачених законом, результатів громадського обговорення.

**- 2 етап.** Забезпечення Організатором земельних торгів підготовки лотів до проведення земельних торгів.

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, яка щодо земель державної та комунальної власності не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки;

е) встановлення стартового розміру річної орендної плати, який щодо земель державної та комунальної власності не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України;

є) встановлення стартової ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, яка щодо земель державної чи комунальної власності не може бути нижчою за ринкову вартість відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Стартова ціна продажу земельної ділянки не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки.

Стартовий розмір річної орендної плати не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України.

Стартова ціна продажу прав емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, яка щодо земель комунальної власності не може бути нижчою за ринкову вартість відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Підготовка лотів до проведення земельних торгів здійснюється за рахунок коштів Організатора земельних торгів або їх виконавцем відповідно до договору між ними.

- **3 етап.** Винесення Організатором земельних торгів рішення про проведення земельних торгів щодо земельних ділянок комунальної власності Демидівської селищної ради або прав на них, у якому зазначається:

- 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 організатором земельних торгів на укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги.

Організатор земельних торгів одночасно цим рішенням затверджує результати конкурсу з визначення виконавця земельних торгів.

В рішенні Організатора про проведення земельних торгів можуть бути викладені запрошення визначеним особам до присутності під час проведення торгів.

- **4 етап.** Укладення уповноваженою особою Організатора земельних торгів договору на проведення земельних торгів протягом 20 календарних днів після затвердження результатів конкурсу.

- **5 етап.** Передання не пізніше 10 робочих днів після підписання договору на проведення торгів Уповноваженою особою Організатором земельних торгів виконавцю документів та матеріалів на лот.

- **6 етап.** Земельні торги проводяться виконавцем земельних торгів на підставі та в порядку, визначеному законом.

### **3. Укладення договору з переможцем торгів**

Договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки укладається між уповноваженою особою від імені Організатора земельних торгів та переможцем земельних торгів безпосередньо в день проведення торгів. Укладений договір купівлі-продажу земельної ділянки нотаріально посвідчується.

У разі визнання переможцями торгів осіб, зазначених у ст. 129 Земельного кодексу України, договір купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення укладається в порядку, встановленому ч. 29 ст. 137 Земельного кодексу України.

### **4. Скасування, анулювання, визнання земельних торгів такими, що не відбулися**

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

Земельні торги можуть бути скасовані або визнані такими, що не відбулися, чи їх результати можуть бути анульовані у випадках та в порядку, встановленому ст. 138 Земельного кодексу України.

Повторні торги у разі, якщо торги не відбулися або їх результати анульовано проводяться не раніше ніж через місяць і не пізніше через шість місяців з дня проведення попередніх земельних торгів у порядку, встановленому для проведення торгів з врахуванням особливостей, встановлених ч. 6 ст. 138 Земельного кодексу України.

Селищний голова

В.Іщук

## АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

до проекту рішення сесії Демидівської селищної ради «Про затвердження Положення про порядок проведення земельних торгів Демидівською 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 Демидівською 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 Демидівською селищною радою» було розглянуто альтернативні способи досягнення визначених цілей:

Можливі способи досягнення	Оцінка способу	Причини відмови від альтернативного способу/аргументи
----------------------------	----------------	---

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

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



	відносин; - 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 його відміни 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.

Селищний голова

В.Іщук