



УКРАЇНА

**КОЗЕЛЕЦЬКА СЕЛИЩНА РАДА**  
**КОЗЕЛЕЦЬКОГО РАЙОНУ**  
**ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**  
**Виконавчий комітет**

**Р І Ш Е Н Н Я**

29 березня 2019 р  
смт. Козелець

№ 594 - 43/VIII

Про погодження проекту рішення виконавчого комітету «Про Положення про порядок продажу земельних ділянок комунальної власності та права на їх оренду на земельних аукціонах на території Козелецької селищної ради»

Відповідно до Земельного кодексу України, Законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", „Про Державний земельний кадастр”, "Про землеустрій", „Про оцінку земель” "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", "Про оренду землі", з метою приведення у відповідність до норм чинного законодавства України нормативних актів селищної ради, врегулювання земельних відносин, створення прозорого механізму набуття права власності та права оренди, суперфіцію, емфітевзису земельних ділянок комунальної власності несільськогосподарського та сільськогосподарського призначення, розвитку конкурентних засад на ринку земель селищної ради, збільшення надходжень та залучення додаткових коштів до місцевого бюджету, селищна рада вирішила:

1. Погодити проект рішення виконавчого комітету «Про Положення про порядок продажу земельних ділянок комунальної власності та права на їх оренду на земельних аукціонах на території Козелецької селищної ради», (додається).

2. Перелік земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису), які призначені для продажу на земельних торгах, визначається сесією Козелецької селищної ради шляхом прийняття відповідного рішення. До переліку земельних ділянок, або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису), які призначені для продажу на земельних торгах, можуть вноситись зміни та доповнення рішеннями Козелецької селищної ради.

3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на заступник селищного голови з фінансово-економічних питань та соціальних питань Чемериса М.М.

Заступник селищного голови  
з питань діяльності виконавчих  
органів ради

І.В.Ярошенко

Додаток  
до рішення виконавчого  
комітету Козелецької  
селищної ради  
№ 594 - 43/VIII  
від 29 березня 2019 року

## **ПОЛОЖЕННЯ**

### **про порядок продажу земельних ділянок комунальної власності та права на їх оренду на земельних аукціонах на території Козелецької селищної ради**

Положення про порядок продажу земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах (аукціонах) на території Козелецької селищної ради (далі - Положення) розроблено відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", „Про Державний земельний кадастр”, "Про землеустрій", „Про оцінку земель” "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", "Про оренду землі", інших нормативно-правових актів з питань регулювання земельних відносин в Україні.

#### **Визначення термінів:**

Подані в цьому Положенні терміни для проведення земельних торгів у формі аукціону з продажу земельних ділянок комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) вживаються у такому значенні:

**Земельна ділянка** - це частина земної поверхні з установленими межами, певним розташуванням, з визначеними щодо неї правами.

**Земельні торги** - продаж чи надання в користування на правах оренди, суперфіцію, емфітевзису на конкурентних засадах у формі аукціону земельних ділянок комунальної власності суб'єктам підприємницької діяльності.

**Аукціон** – спосіб продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах, за яким право власності або право оренди, суперфіцію, емфітевзису на земельну ділянку набуває учасник (переможець), який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів.

**Організатор земельних торгів (аукціонів)** - Козелецька селищна рада, що здійснює реалізацію права комунальної власності на земельні ділянки, які укладають з виконавцем торгів договір про проведення земельних торгів.

**Виконавець земельних торгів (аукціонів)** – суб'єкт господарювання, який уклав з організатором земельних торгів договір про їх проведення.

**Ліцитатор** - ведучий аукціону, який призначається організатором торгів, що володіє технікою торгів і веде аукціон в установленому порядку.

**Інформування населення та інших зацікавлених осіб, у тому числі суб'єктів підприємницької діяльності** - розміщення Козелецькою селищною радою в засобах масової інформації та мережі Інтернет офіційної інформації щодо вилучення, викупу, надання в оренду земельних ділянок.

**Оголошення про земельні торги (аукціони)** - опублікування в засобах масової інформації офіційної інформації з продажу земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах у формі аукціону, що здійснюється в порядку та строки, визначені статтею 137 Земельного кодексу України.

**Лот** - земельна ділянка комунальної власності, у тому числі з розташованими на ній об'єктами нерухомого майна комунальної власності, що виставляється для продажу або прав на неї (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах у формі аукціонів, якій надається свій номер і оголошується ліцитатором під час проведення аукціону.

**Вільні земельні ділянки** – земельні ділянки комунальної власності, 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 їх знецінення та зміни їх призначення.

**Оренда землі** - це засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

**Містобудівна документація** - затверджені текстові і графічні матеріали, якими регулюється планування, забудова та інше використання територій (схема планування, генеральний план, детальний план територій, план червоних ліній, проект забудови території, проект розподілу території).

**Комплексна забудова територій** - засіб забезпечення громадських та приватних інтересів, спрямованих на попереднє проведення інженерної підготовки, спорудження зовнішніх інженерно-транспортних мереж, об'єктів соціальної сфери, житлових будинків, благоустрою території інших об'єктів містобудування.

**Матеріали погодження місця розташування об'єкта** - вкопіювання з генерального плану або іншої містобудівної документації населеного пункту, копія плану земельної ділянки з нанесенням на ній варіантів розміщення об'єкта, інженерних мереж і споруд, під'їздів із зазначенням загальної площі, яку необхідно вилучити, складу угідь та умов відведення.

**Технічні умови** - визначення потреб і коштів, що їх повинні сплатити забудовники для компенсації навантажень на інженерну інфраструктуру населеного пункту або для оплати проведення додаткових інженерних комунікацій (електро-, газо-, водовідведення, каналізація, телефонні лінії, під'їзні дороги тощо).

**Заявник** - суб'єкт, який в установленій цим Положенням термін подав заяву (клопотання) про викуп земельної ділянки або прав на неї (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах у формі аукціону.

**Аукціонна комісія** - орган, який утворюється організатором земельних торгів з метою вирішення питань, пов'язаних з підготовкою та проведенням земельних торгів з продажу земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису).

**Учасники земельних торгів (аукціону)** – фізична або юридична особа, яка подала виконавцю земельних торгів документи, зазначені в п.3 цього Положення, які 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.

**Стартова ціна лота у разі продажу земельної ділянки** - визначається на підставі звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, виконаної на замовлення організатора, суб'єктом господарювання відповідно до Закону України “Про оцінку земель” і не може бути нижчою за експертну грошову оцінку.

**Стартова ціна лота у разі продажу прав на земельну ділянку** – не може бути меншою розміру орендної плати, визначеною відповідно до нормативної-грошової оцінки на підставі довідки про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, наданої відділом у Козелецькому районі Головного управління Держгеокадастру у Чернігівській області.

**Реєстраційний внесок** - внесок, який сплачує заявник за реєстрацію його як учасника аукціону. Розмір реєстраційного внеску визначається виконавцем торгів та розраховується виходячи з того, що він повинен покривати витрати, пов'язані з організацією земельних торгів та не може перевищувати 50 відсотків розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб на дату оголошення про проведення земельних торгів.

**Гарантійний внесок** - завдаток, який сплачує заявник, розмір якого за лотом становить 5 відсотків стартової ціни продажу земельної ділянки або стартового розміру річної плати за користування земельною ділянкою.

**Переможець земельних торгів** - учасник, який запропонував найвищу ціну чи розмір орендної плати.

**Договір купівлі-продажу** - договір, за яким продавець зобов'язується передати земельну ділянку у власність покупцеві або передати право на земельну ділянку із зобов'язанням подальшого укладення договору оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки на визначених умовах, а покупець зобов'язується прийняти земельну ділянку або прав на неї як нематеріальний актив і сплатити за нього певну грошову суму.

### **1. Загальні положення**

Продаж земельних ділянок або прав на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис) на конкурентних засадах:

1.1 Земельні ділянки комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис) підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених Земельним кодексом України. Земельні торги проводяться у формі аукціону.

1.2 Положення визначає організаційно-правові засади і порядок проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок, або прав на них (оренди, суперфіцій, емфітевзис) громадянам і юридичним особам, які знаходяться у розпорядженні Козелецької селищної ради.

1.3 Об'єктом продажу у власність або прав на неї (оренда, суперфіцій, емфітевзис) на земельних торгах є земельна ділянка. Ділянка повинна бути розташована у межах території Козелецької селищної ради, входити до категорії земель, що можуть бути продані у власність або право на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах (аукціоні):

- вільні земельні ділянки;

- земельні ділянки, зайняті об'єктами комунальної власності Козелецької селищної ради, що підлягають приватизації, не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам, та на використання яких, відповідно до законодавства не встановлені обмеження (обтяження), що можуть бути перепонами для їх відчуження;

- набуття права на земельні ділянки комунальної власності під тимчасовими спорудами, що не є об'єктами нерухомості, здійснюється виключно на конкурентних засадах.

1.4 Дія цього Положення не поширюється на:

- 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 державної або 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, котельень, кладовищ, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд);
- передачі громадянам земельних ділянок для сінокосіння і випасання худоби, для городництва;
- поновлення договорів оренди землі;
- передачі в оренду, концесію майнових комплексів або нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках державної, комунальної власності;
- надання в оренду земельних ділянок індустріальних парків керуючим компаніям цих індустріальних парків;
- надання земельних ділянок зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

- 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".

1.5 Земельні торги – це врегульований нормами чинного земельного, цивільного законодавства, а також цим Положенням порядок продажу або надання в користування на правах оренди, суперфіцію, емфітевзису на конкурентних засадах у формі аукціону земельних ділянок комунальної власності суб'єктам підприємницької діяльності.

1.6 Земельні торги проводяться у формі аукціону.

1.7 Земельний аукціон – врегульований нормами чинного земельного кодексу та іншими законодавчими актами, а також цим Положенням конкурентний продаж земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) відповідно до якого право власності на земельну ділянку або право на неї (оренди, суперфіцію, емфітевзису) набуває той учасник земельних торгів, який запропонує найбільшу ціну за земельну ділянку або найвищу плату за користування нею, відповідно до її цільового призначення.

1.8 Об'єктами земельних торгів відповідно цього Положення є земельні ділянки комунальної власності, які призначені для продажу суб'єктам підприємницької діяльності під забудову відповідно до затвердженої у встановленому порядку планувальної документації.

1.9 Земельні ділянки, призначені для продажу на земельних торгах, не повинні мати будь-яких правових обмежень і мають бути вільними від прав третіх осіб на цю земельну ділянку. Якщо земельна ділянка чи її частина, що належить юридичним або фізичним особам на праві постійного користування чи оренди, призначається відповідно до планувальної документації для забудови, то така ділянка чи її частина може бути продана через аукціон, якщо землекористувач чи орендар добровільно відмовляється від придбання такої ділянки у власність і в установленому законом порядку проведена процедура вилучення такої ділянки чи її частини, або закінчився строк оренди земельної ділянки.

1.10 Суб'єктами земельних торгів є:

1.10.1 Продавець земельних ділянок – Козелецька селищна рада, яка водночас виступає Замовником та Організатором земельних торгів.

1.10.2 Покупці об'єктів земельних торгів (земельних лотів) - фізичні та юридичні особи, які сплатили реєстраційний та гарантійний внески,



виконують вимоги цього Порядку і можуть бути покупцями земельних ділянок відповідно до законодавства України (далі - Покупці).

1.10.3 Організатор земельних торгів – селищна рада, її виконавчий орган, на який покладено координацію (організацію), забезпечення виконання та контроль за виконанням всього комплексу робіт з підготовки та проведення виконавцем земельних торгів.

1.10.4 Виконавець земельних торгів - суб'єкт підприємницької діяльності, який відповідно до законодавства має право займатися аукціонною діяльністю на ринку земель та залучений Організатором до підготовки і проведення земельних торгів. Виконавець визначається на конкурентних засадах, після чого між ним та Організатором укладається відповідна угода (далі - Виконавець).

Виконавець земельних торгів, у тому числі ліцитатор, повинен відповідати кваліфікаційним та іншим умовам (вимогам), що встановлюються чинним законодавством до такого виду діяльності.

1.11 Підготовка та організація аукціонів проводиться в кілька етапів:

- формування переліку земельних ділянок, які виносяться на аукціон;
- публікація офіційного інформаційного повідомлення про проведення аукціону;
- подання заяв на участь в аукціоні фізичними та юридичними особами;
- розгляд заяв фізичних та юридичних осіб та перевірка надходження від них коштів для участі в аукціоні;
- проведення аукціонних торгів;
- підбиття підсумків аукціону (визначення переможця);
- проведення розрахунків;
- реєстрація права на земельну ділянку.

1.12 Земельні ділянки, що виставлені на продаж на земельних торгах, до закінчення земельних торгів не можуть передаватися в оренду під забудову, а також для інших цілей, якщо це може призвести до обтяження земельної ділянки чи іншого обмеження прав Покупця.

1.13 З метою оперативного вирішення питань, які виникають під час підготовки проведення аукціону селищна рада утворює аукціонну комісію.

1.14 Для забезпечення проведення аукціонів селищна рада створює постійно діючу аукціонну комісію у складі голови, секретаря та членів комісії.

1.15 До складу аукціонної комісії входять: заступники селищного голови, посадові особи місцевого самоврядування, представники від постійних депутатських комісій, члени виконкому селищної ради.

1.16. Аукціонна комісія здійснює роботу в формі засідань. Засідання аукціонної комісії є правочинними за умови участі в ньому не менше 2/3 усіх членів комісії.

1.17. Рішення аукціонної комісії приймаються більшістю голосів від її загального складу і оформлюються протоколами, що підписуються головою та секретарем аукціонної комісії.

1.18. Аукціонна комісія здійснює повноваження, передбачені цим Положенням. Організаційно-технічне забезпечення роботи аукціонної комісії здійснює виконком селищної ради.

## **2. Підготовка лотів для продажу на земельних торгах**

2.1 Підготовка земельних торгів передбачає:

формування переліку земельних ділянок, які виносяться на аукціон;

Організатор земельних торгів визначає перелік земельних ділянок 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 (функціо-нальне використання), площа, кадастровий номер, умови продажу. 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. 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.

2.1.1. 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));

2.1.2. Державна реєстрація земельної ділянки;

2.1.3. Державна реєстрація речового права на земельну ділянку;

2.1.4. 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;

2.1.5 Проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України "Про оцінку земель", крім випадків продажу на земельних торгах права оренди на неї;

2.1.6 Встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки, яка щодо земель комунальної власності не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки;

2.1.7 Встановлення стартового розміру річної орендної плати, який щодо земель комунальної власності не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України;

2.1.8 Встановлення стартової ціни 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;

2.1.9 Визначення виконавця земельних торгів, дати та місця проведення земельних торгів.

2.2 До затвердження радою переліку земельних ділянок має бути проведено попереднє погодження місця розташування об'єкта з визначенням містобудівних, екологічних, санітарних та інших вимог до використання земельної ділянки, що підлягає продажу на земельних торгах.

2.3 Внесені до Переліку земельні ділянки можуть бути виставлені на земельні торги лише після того, як будуть визначені межі таких ділянок у натурі (на місцевості) та закріплені межовими знаками.

2.4 Організатор земельних торгів 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 четвертій ст.136 Земельного Кодексу.

2.5 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.

2.6 Виконавець земельних торгів після отримання документів та матеріалів на лот забезпечує опублікування на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а також, за бажанням організатора земельних торгів, у друкованих засобах масової інформації оголошення про проведення земельних торгів.

2.7 В оголошенні зазначаються за кожним лотом:

2.7.1 найменування організатора земельних торгів;

- 2.7.2. місце розташування, площа земельної ділянки та її кадастровий номер;
- 2.7.3 цільове призначення, а для містобудівних потреб - також види використання;
- 2.7.4 умови договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису, який укладається на земельних торгах;
- 2.7.5 стартова ціна продажу земельної ділянки або стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою;
- 2.7.6 містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки для земельних ділянок, призначених для цілей, пов'язаних із забудовою;
- 2.7.8 місце і час проведення земельних торгів;
- 2.7.9 розмір реєстраційного та гарантійного внесків, які сплачуються учасниками, порядок їх сплати;
- 2.7.10 номери рахунків виконавця земельних торгів, відкритих у банку для сплати реєстраційного та гарантійного внесків;
- 2.7.11 найменування та адреса виконавця земельних торгів, прізвище та посада, номер телефону особи, в якій можна ознайомитися з документами на лот;
- 2.7.12 текст договору, що пропонується укласти на торгах, без визначення ціни та зазначення особи покупця (орендаря);
- 2.7.13 сума витрат (видатків), здійснених на підготовку лота до продажу, організацію та проведення земельних торгів, що підлягає відшкодуванню переможцем земельних торгів.
- 2.8 При розміщенні оголошення на офіційному веб-сайті Козелецької селищної ради воно має містити - фотографічні зображення земельних ділянок, копії документів та матеріалів на лот. 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.

Інформаційний пакет має включати:

- місцезнаходження, площу та межі земельної ділянки;
- цільове призначення земельної ділянки;
- вкопіювання з генплану, схему розміщення земельної ділянки;

- умови використання земельної ділянки;
- початкову ціну об'єкта аукціону;
- копії висновків спеціально уповноважених органів;
- згоду попереднього землекористувача (при необхідності);
- копію Положення про проведення земельного аукціону;
- умови продажу земельної ділянки (права її оренди) та проект договору купівлі-продажу земельної ділянки (права її оренди);
- інші інформаційні та обґрунтовальні матеріали і документи (у разі необхідності).

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

### **3. Порядок подання заяв на аукціон**

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

3.1 заяву про участь у земельних торгах;

3.1.1 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.

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

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

3.2 Копії засвідчуються підписом особи, яка бажає взяти участь у торгах.

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

Виконавець земельних торгів після отримання документів, зазначених у частині першій цієї статті, 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:

- 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;

- 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);

- для іноземних громадян та осіб без громадянства - громадянство (підданство) іншої держави, прізвище, ім'я та по батькові, постійне місце проживання в країні, громадянством (підданством) 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. Порядок та умови проведення аукціону**

4.1. 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.

Незарєєстровані особи до участі у торгах не допускаються.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 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 бездозволу ліцитатора, відвертати увагу учасників).

4.5 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.

4.6 Земельні торги починаються з оголошення ліцитатором порядку їх проведення.

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

4.8 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.

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

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

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

Значення кроку торгів встановлюється організатором 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.

4.11 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.

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

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

За умови відсутності таких учасників лот виставляється на повторні торги.

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

4.14 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 організатором земельних торгів або його представником негайно після закінчення торгів за лотом у двох примірниках.

Один примірник протоколу видається переможцю.

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

4.16 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 4.21 цієї статті.

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

4.17 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 організатора земельних торгів.

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

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

4.20 У разі продажу земельної ділянки комунальної власності або права на неї (оренди, суперфіцію, емфітевзису) виконавець земельних торгів протягом семи банківських днів після закінчення торгів перераховує суму гарантійного внеску, сплаченого на його рахунок переможцем, на відповідні рахунки організатора земельних торгів, 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 організатором земельних торгів виконавцю земельних торгів відповідно до договору про проведення земельних торгів.

4.21 У разі визнання переможцями торгів осіб, зазначених у статті 129 Земельного Кодексу, 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.

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

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

## **6. Визнання земельних аукціонів такими, що не відбулися**

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

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

У разі скасування торгів організатор земельних торгів у десятиденний строк після прийняття рішення про скасування торгів відшкодовує виконавцю

земельних торгів фактично здійснені витрати на підготовку до їх проведення, але не більше максимальної суми винагороди, що встановлена частиною шостою статті 135 Земельного Кодексу, а виконавець земельних торгів повертає учасникам сплачені ними реєстраційні та гарантійні внески не пізніше п'яти банківських днів з дати скасування.

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

6.2.1 відсутності учасників або наявності тільки одного учасника (крім проведення повторних торгів);

6.2.2 якщо жоден з учасників не запропонував ціну, вищу за стартову ціну лота;

6.2.3 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 двадцять дев'ятій статті 137 Земельного кодексу України.

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

Рішення про анулювання торгів приймається організатором земельних торгів у п'ятиденний строк після виникнення підстави для анулювання.

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

6.3.1 всім учасникам, якщо жоден з них не запропонував ціну, вищу за стартову ціну лота;

6.3.2 учаснику, який був відсторонений від участі в торгах ліцитатором за неодноразове порушення порядку проведення торгів;

6.3.3 переможцю, який відмовився від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів;

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

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

6.4. 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 четвертої статті 136 Земельного Кодексу.

## **7. Оприлюднення результатів земельних торгів**

Організатор земельних торгів не пізніше п'яти робочих днів після проведення торгів розміщує на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, відеозапис торгів і повідомлення про їх результати за кожним лотом, а також, за бажанням організатора земельних торгів, публікує це повідомлення у друкованих засобах масової інформації, в яких було розміщено оголошення про їх проведення, із зазначенням:

7.1 місця розташування, розміру земельної ділянки та її кадастрового номера;

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

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

7.4 цільового призначення земельної ділянки.

## **8. Вступ у право власності та порядок розрахунків за придбану на аукціоні земельну ділянку**

8.1 Покупець набуває право власності на придбану земельну ділянку за результатами проведеного аукціону після підписання протоколу укладання договору - продажу земельної ділянки, який посвідчується нотаріально та державної реєстрації права власності на земельну ділянку, якщо інше не передбачено Договором купівлі-продажу земельної ділянки.

8.2 Покупець набуває право оренди, суперфіцію, емфітевзису на земельну ділянку за результатами проведеного аукціону з моменту підписання Договору оренди, суперфіцію, емфітевзису та реєстрації цього права.

8.3 Порядок здійснення розрахунків на придбану на аукціоні земельну ділянку визначається Договором купівлі-продажу земельної ділянки або права її оренди, супефіцію, емфітевзису.

## **9. Порядок розподілу та використання коштів від проведення земельного аукціону**

9.1 Кошти, які надходять на рахунки виконавця аукціону від реалізації інформаційних пакетів учасників аукціону, реєстраційні внески, кошти на вхідні квитки учасника торгів на аукціон, які не беруть участі в аукціоні, суми гарантійних внесків, які не повертаються учасникам аукціонів, використовуються на покриття затрат з підготовки та проведення аукціонів, на підготовку наступних аукціонів, а також на оплату праці.

9.2 Кошти, які надходять від продажу земельних ділянок або права на їх оренду, суперфіцій, емфітевзис розподіляються відповідно до діючого законодавства України, Козелецькою селищною радою.

Заступник селищного голови  
з питань діяльності виконавчих  
органів ради

І.В.Ярошенко