

**ВОРОНЬКІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА**

**БОРИСПІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ**

**КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**ВОСЬМЕ СКЛИКАННЯ**

**ТРИДЦЯТЬ П’ЯТА ЧЕРГОВА СЕСІЯ**

**ПРОЕКТ РІШЕННЯ**

від 26.09.2024р. с. Вороньків № 000-35-VIII

**Про затвердження Положення про порядок продажу земельних ділянок та права на їх оренду на земельних торгах у формі електронного аукціону** **на території  Вороньківської сільської 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 врегулювання земельних відносин, створення прозорого механізму набуття права власності та права оренди земельних ділянок, розвитку конкурентних засад на ринку земель сільської ради, збільшення надходжень та залучення додаткових коштів до місцевого бюджету, Вороньківська сільська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити Положення про порядок продажу земельних ділянок та права на їх оренду на земельних торгах у формі електронного аукціону на території Вороньківської сільської ради згідно Додатку 1.
2. Перелік земельних ділянок для підготовки лотів для їх продажу чи продажу права на їх оренду на земельних торгах у формі електронного аукціону визначається сесією Вороньківської сільської ради шляхом прийняття відповідного рішення. До переліку земельних ділянок для підготовки лотів для їх продажу чи продажу права на їх оренду на земельних торгах у формі електронного аукціону можуть вноситись зміни та доповнення рішеннями Вороньківської сільської ради.

3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію сільської ради з питань екології, земельних відносин, архітектури і будівництва.

**Сільський голова Любов ЧЕШКО**

Додаток 1

до рішення Вороньківської сільської ради

від 26.09.2024 року №000-35-VIII

**ПОЛОЖЕННЯ**

**про порядок продажу земельних ділянок та права на їх оренду на земельних торгах у формі електронного аукціону на території Вороньківської сільської ради**

Положення про порядок продажу земельних ділянок (або прав на них) на території Вороньківської сільської ради (надалі – Положення) розроблене відповідно до Конституції України, на підставі Цивільного, Земельного, Податкового, Бюджетного, Господарського кодексів України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про оренду землі», «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про оцінку земель», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність», «Про державну експертизу землевпорядної документації», «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності», «Про інформацію», «Про доступ до публічної інформації», Постанови Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року №1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок», інших нормативно-правових актів з питань регулювання земельних відносин в Україні.

**ТЕРМІНИ, ЩО ВИКОРИСТОВУЮТЬСЯ У ПОЛОЖЕННІ**

**Електронний аукціон** — конкурсна процедура, яка полягає в повторюваному підвищенні ціни, що проводиться у три етапи в режимі реального часу.

**Вартість лоту** — це стартова ціна майна, яке виставляється на продаж або оренду. Вартість лоту встановлюється на основі балансової вартості, крім випадків, де має проводитися нова оцінка майна.

**Гарантійний внесок** — сума коштів, що становить визначену у відсотках частину стартової ціни об’єкта продажу чи оренди, яка вноситься потенційним покупцем для забезпечення виконання його зобов’язання щодо участі в аукціоні у вигляді грошових коштів або банківської гарантії.

**Лот** — це об’єкт, що виставляється для продажу на аукціоні. Такими об’єктами можуть бути земельні ділянки, єдині майнові комплекси, будівлі та споруди, акції підприємств, транспортні засоби та навіть металом.

**Організатор аукціону** — сільська рада.

**Переможна ціна лоту** — ціна, встановлена покупцем, яка виявилась найвищою за результатами проведення аукціону.

**Ринкова вартість** — це найбільш імовірна ціна, за якою об’єкт може бути куплений в ринкових умовах.

**Учасник/покупець** — фізична або юридична особа, яка виявила бажання зареєструватись як учасник аукціону.

Участь в аукціоні можуть брати громадяни України, іноземні громадяни, а також зареєстровані на території України юридичні особи та юридичні особи інших держав.

**Оператором електронного майданчика** може бути юридична особа, що має право використовувати електронний майданчик та діє відповідно до договору, укладеного з Адміністратором електронної торгової системи.

**Електронний майданчик** – апаратно-програмний комплекс, який функціонує в Інтернеті, підключений до центральної бази даних та забезпечує можливість користування сервісами електронної торгової системи з автоматичним обміном інформацією щодо процесу проведення аукціонів в електронній форміта проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними .

**Адміністратором електронної торгової системи** є державне підприємство «Prozorro.Продажі», яке належить до сфери управління Міністерства економіки України.

Відповідно до ст. 14 Конституції України, ст. 1 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується.

Земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Суб’єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Об’єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

Згідно із ст. 134 ЗК України земельні ділянки державної чи комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

Положення визначає основні принципи, організацію та процедури продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення (або прав на них: оренди, суперфіцію, емфітевзису), що перебувають у комунальній власності чи користуванні шляхом:

* проведення земельних торгів у формі аукціону щодо вільних від забудови земельних ділянок або з розташованими на них об’єктами нерухомого майна комунальної власності;
* прямого викупу (без земельних торгів) власником нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, що перебуває в користуванні.

Підготовка документів для продажу земельних ділянок комунальної власності територіальнох громади (або права на них), у тому числі з розташованими на них об’єктами нерухомого майна комунальної власності (добір земельних ділянок, підготовка лотів для продажу на земельних торгах), здійснюється Відділом земельних відносин Виконавчого комітету Вороньківської сільської ради, за ініціативою сільського голови, заступників сільського голови з питань діяльності виконавчих органів ради, старост, начальника фінансового відділу виконавчого комітету Вороньківської сільської ради, або третіх фізичних або юридичних осіб..

Підготовка до проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок комунальної власності Вороньківської сільської ради (або прав на них) здійснюється уповноваженою особою виконавчого комітету Вороньківської сільської ради.

Земельні торги проводяться у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з переможцем земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу ціну за придбання прав емфітевзису, суперфіцію, або найвищий розмір орендної плати, зафіксовані під час проведення земельних торгів.

Земельні торги проводяться в електронній торговій системі, що перебуває у державній власності. Порядок функціонування та адміністрування електронної торгової системи затверджує Кабінет Міністрів України.

Протокол про результати земельних торгів та договір, що укладається за результатами проведення земельних торгів (крім договору купівлі-продажу земельної ділянки), підписуються за допомогою кваліфікованого електронного підпису з урахуванням вимог [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2155-19) “Про електронні довірчі послуги”.

Організатором земельних торгів комунальної власності на території Вороньківської територіальної громади є Вороньківська сільська рада.

Для проведення земельних торгів організатор земельних торгів укладає з оператором електронного майданчика, підключеного до електронної торгової системи, договір про організацію та проведення земельних торгів.

Організатор земельних торгів з продажу земельної ділянки зобов’язаний письмово повідомити про проведення таких торгів суб’єкта переважного права на її купівлю не пізніше ніж за 30 календарних днів до дня проведення земельних торгів. Справжність підпису на повідомленні засвідчується нотаріально.

Суб’єкт переважного права має переважне право на придбання земельної ділянки у власність у разі її продажу, за умови, що він сплачує ціну, за якою продається така земельна ділянка, а в разі продажу через електронний аукціон – за умови, що він виконав вимоги до учасника земельних торгів та погоджується на сплату рівної цінової пропозиції, що є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону. Для реалізації переважного права орендар або інший суб’єкт переважного права надає згоду сплатити ціну продажу лота, що є рівною ціновій пропозиції учасника, який подав найвищу цінову пропозицію за лот. У разі відмови сплатити таку ціну продажу лота він може надати попередню згоду сплатити ціну продажу лота, що є рівною ціновій пропозиції учасника з наступною за величиною ціновою пропозицією.

Вважається, що суб’єкт переважного права відмовився від свого переважного права купівлі земельної ділянки на відповідних земельних торгах:

* якщо не виконав вимоги, встановлені абз.2 ч.3 ст.135 ЗК України;
* якщо не виконав або не відповідає визначеним ЗК України вимогам до учасників аукціону;
* у разі настання щодо нього випадку, встановленого ч.17 ст.137 ЗК України.

Технічні вимоги до реалізації переважного права купівлі земельної ділянки у власність у разі продажу її через електронний аукціон встановлює Кабінет Міністрів України.

Земельні торги проводяться відповідно до договору між організатором земельних торгів та оператором електронного майданчика. Розмір, порядок сплати та повернення винагороди, що сплачується переможцем земельних торгів оператору електронного майданчика, встановлюються Кабінетом Міністрів України.

Реєстраційний та гарантійний внески за лотом встановлюється відповідно до Земельного кодексу України.

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

Один лот складається виключно з однієї земельної ділянки або прав на неї. Площа земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності, права оренди, емфітевзису якої виставляються на земельні торги, не може перевищувати 20 гектарів. Ціною лота на земельних торгах є ціна продажу земельної ділянки, прав емфітевзису, суперфіцію та розмір орендної плати за користування земельною ділянкою.

Земельні торги проводяться не раніше 30 днів та не пізніше 45 днів з дня оприлюднення оголошення про проведення земельних торгів.

Особа, яка бажає взяти участь у земельних торгах, подає через особистий кабінет в електронній торговій системі:

а) заяву про участь у земельних торгах, підписану кваліфікованим електронним підписом;

б) для юридичної особи – копію витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань або копію документа про реєстрацію у державі її місцезнаходження (витяг із торговельного, банківського або судового реєстру тощо), засвідчену згідно із законодавством держави його видачі, перекладену українською мовою (для юридичної особи – нерезидента), інформацію про державу, в якій зареєстровані або мають постійне місце проживання засновники (учасники) юридичної особи, у статутному (складеному) капіталі якої є частка іноземного капіталу, інформацію про кінцевого бенефіціарного власника. Якщо особа не має кінцевого бенефіціарного власника, зазначається інформація про відсутність кінцевого бенефіціарного власника і про причину його відсутності;

– для громадянина України, фізичної особи – підприємця – копію довідки про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податків;

– для іноземних громадян та осіб без громадянства – інформацію про прізвище, власне ім’я та по батькові (за наявності), громадянство (підданство) іншої держави, постійне місце проживання в державі, громадянином (підданим) якої є особа, копію документа, що посвідчує особу. Копії зазначених документів засвідчуються кваліфікованим електронним підписом особи, яка бажає взяти участь у торгах;

в) документи, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внесків (копії розрахункових документів, виписки з рахунків), а в разі проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення – документи, що підтверджують сплату таких платежів з рахунку особи, яка бажає взяти участь у торгах, відкритого в українському або іноземному банку (крім банків держав, внесених FATF до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом).

Заява про участь у земельних торгах та додані до неї документи учасника можуть бути подані до закінчення кінцевого строку подання заяв про участь у земельних торгах, встановленого електронною торговою системою автоматично упродовж дня, що передує дню проведення земельних торгів, з урахуванням вимог, визначених Кабінетом Міністрів України.

Земельні торги проводяться за наявності не менше двох зареєстрованих учасників, крім випадків, встановлених абзацом третім частини п’ятої статті 138 ЗК України.

Земельні торги проводяться за процедурою визначення переможця, під час якої учасники мають можливість поетапного збільшення своїх цінових пропозицій протягом трьох раундів торгів. Учасник протягом одного раунду торгів може один раз підвищити свою цінову пропозицію не менше, ніж на розмір мінімального кроку торгів (зробити крок торгів). Розмір мінімального кроку торгів становить 1 відсоток стартової ціни лота. Розмір максимального кроку торгів не обмежується.

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.

На вимогу переможця торгів протокол про результати земельних торгів та/або договір за результатами проведення земельних торгів, укладені шляхом накладення кваліфікованих електронних підписів організатором та переможцем торгів, можуть бути підписані також у паперовій формі.

Протокол про результати земельних торгів є підставою для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, прав емфітевзису, суперфіцію, договорів оренди землі, емфітевзису, суперфіцію. Договір купівлі-продажу земельної ділянки укладається в паперовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню. 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.

Право на земельну ділянку, набуте за результатами проведення земельних торгів, виникає з дня державної реєстрації такого права в порядку, встановленому законом.

На підставі ст.138 ЗК України 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.