



**КОБЕЛЯЦЬКА МІСЬКА РАДА  
ПОЛТАВСЬКОГО РАЙОНУ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**  
(тридцять п'ята сесія восьмого скликання)

**РІШЕННЯ**

21 липня 2023 року

м. Кобеляки

№ 24

**Про затвердження Положення про порядок підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на території Кобеляцької міської ради**

З метою забезпечення гарантій та прав на набуття права власності на землю й захисту прав територіальної громади з розвитку ринку землі, врегулювання земельних відносин щодо продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на території Кобеляцької міської ради, на підставі ст. ст. 127-139 Земельного Кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України «Про врегулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про оцінку земель», Закону України «Про публічні закупівлі», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19 жовтня 2022 року №2698-ІХ, Постанови Кабінету Міністрів України від 22 вересня 2021 року № 1013 «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)», враховуючи рекомендації постійної комісії міської ради з питань екології, природних ресурсів, земельних відносин та агропромислового розвитку, міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити Положення про порядок підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на території Кобеляцької міської ради (додаток 1).
2. Координацію виконання цього рішення покласти на начальника відділу земельних відносин та екології апарату Виконавчого комітету міської ради Віталія Миркала.
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань екології, природних ресурсів, земельних відносин та агропромислового розвитку.

Виконуючий повноваження  
міського голови-секретар міської ради



Василь ФЕЩЕНКО



**ПОЛОЖЕННЯ**  
**про порядок підготовки до проведення та проведення земельних торгів для**  
**продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди,**  
**суперфіцію, емфітевзису) на території Кобеляцької міської ради**

Дане Положення визначає та врегульовує порядок підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на території Кобеляцької міської ради (далі Порядок).

## **ВСТУП**

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 учасником (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, адміністратором якої є визначений Кабінетом Міністрів України суб'єкт господарювання державного сектору економіки.

Порядок функціонування та адміністрування електронної торгової системи затверджує Кабінет Міністрів України.

Технічні вимоги підготовки до проведення та проведення земельних торгів, встановлення та оприлюднення їх результатів, визначення розміру, порядку сплати, повернення реєстраційних, гарантійних внесків учасників та винагороди, що сплачується переможцем аукціону оператору електронного майданчика, встановлюються Кабінетом Міністрів України.

## **1. Загальне положення**

1.1 Положення «Про порядок підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на території Кобеляцької міської ради» (далі - Порядок), розроблене у відповідності до Земельного кодексу України (далі - ЗКУ), Податкового кодексу України, Закону України «Про врегулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про оцінку земель», Закону України «Про публічні закупівлі», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19 жовтня 2022 року №2698-ІХ, Постанови Кабінету Міністрів України від 22 вересня 2021 року № 1013 «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для

продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)».

### 1.2. Основні терміни та їх визначення:

У даному Порядку наведені терміни вживаються в такому значенні:

- Терміни "адміністратор електронної торгової системи", "електронний майданчик", "електронна торгова система", "оператор електронного майданчика", "центральна база даних" вживаються у значеннях, наведених у Законі України "Про приватизацію державного і комунального майна" з урахуванням особливостей ЗКУ.

- Учасник земельних торгів - це фізична або юридична особа, яка розмістила в електронній торговій системі документи, зазначені в частині сьомій статті 137 ЗКУ, сплатила реєстраційний та гарантійний внески, зробила закрити 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 ЗКУ), у випадках, встановлених частиною сімнадцятою статті 137 ЗКУ, - учасник з наступною за величиною ціною 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.

- Експертна грошова оцінка земельної ділянки - результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту. Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки.

- Нормативно-грошова оцінка земель - використовується для визначення розміру земельного податку, орендної плати за землю, та проводиться за методикою, яка затверджується Кабінетом Міністрів України.

- Документація із землеустрою - затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проектів тощо.

### 1.3 Об'єкти та суб'єкти земельних торгів.

Об'єктами продажу є земельні ділянки комунальної власності, які передбачені до продажу або передачі в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис), крім випадків встановлених частиною другою ст. 134 ЗКУ.

Норми цього Порядку поширюються на земельні ділянки, які розташовані на території Кобеляцької міської ради та належать до категорії земель, що можуть бути продані або передані в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах), відповідно до чинного законодавства України.

Суб'єктами правовідносин з земельних торгів є:

Організатор земельних торгів – Кобеляцька міська рада, що здійснює реалізацію права комунальної власності на земельні ділянки в межах повноважень, визначених чинним законодавством України.

Потенційний покупець – особа, яка бажає взяти участь у земельних торгах з продажу земельної ділянки або прав користування нею (оренда, суперфіцій, емфітевзис).

## 2. Перелік необхідних документів для участі у земельних торгах.

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

- заяву про участь у земельних торгах, підписану кваліфікованим електронним підписом;
- 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 або копію паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку в паспорті); 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;
- 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). Представник фізичної чи юридичної особи також розміщує документи, що підтверджують його право діяти від імені учасника торгів (частина сьома статті 137 ЗКУ).

Особа, яка бажає взяти участь у земельних торгах, сплачує на відкриті у банку окремі рахунки оператора електронного майданчика, з якого така особа бажає взяти участь в земельних торгах такі внески:

- реєстраційний - встановлюється у розмірі 0,1 мінімальної заробітної плати, визначеної законом про Державний бюджет України на 1 січня року, в якому оприлюднюється оголошення про проведення земельних торгів;

- гарантійний. Становить 30 відсотків стартової ціни продажу земельної ділянки чи прав емфітевзису, суперфіцію або 30 відсотків стартового розміру річної орендної плати, але не може бути більше 2500 прожиткового мінімуму, встановленого для працездатних осіб законом про Державний бюджет України на 1 січня року, в якому проводяться земельні торги.

Сплачені суми реєстраційних внесків поверненню не підлягають (крім випадків, коли земельні торги були скасовані).

Сплачені суми гарантійних внесків повертаються оператором електронного майданчика всім учасникам земельних торгів, які не були визнані переможцями, протягом трьох банківських днів з дня проведення земельних торгів. Гарантійний внесок, сплачений переможцем на початку торгів, зараховується до ціни покупки.

### **3. Підготовка до проведення та порядок проведення земельних торгів.**

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

#### **3.1 Підготовка до проведення торгів.**

Фінансування підготовки лотів до проведення земельних торгів забезпечує Кобеляцька міська рада. Один лот складається виключно з однієї земельної ділянки або прав на неї.

Площа земельної ділянки сільськогосподарського призначення 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.

Проведення земельних торгів щодо земельних ділянок або прав на них здійснюється за рішенням Кобеляцької міської ради, у якому зазначаються:

а) перелік земельних ділянок або прав на них (із зазначенням кадастрових номерів, площі та їх цільового призначення), які виставляються на земельні торги окремими лотами;

б) стартова ціна лота;

в) строк, інші умови користування земельною ділянкою у разі набуття права користування нею на земельних торгах, обмеження у використанні земельної ділянки;

г) відомості про особу, уповноважену Кобеляцькою міською радою на укладення (підписання) договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги;

г) проект договору купівлі-продажу, оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки.

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

Закупівля послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах здійснюється в порядку, визначеному законодавством про здійснення державних закупівель.

#### **3.2 Підготовка лотів до проведення торгів.**

Підготовку лотів до проведення земельних торгів забезпечує Кобеляцька міська рада.

Підготовка лотів до проведення земельних торгів включає:

- визначення земельних ділянок
- виготовлення та затвердження в установленому законодавством порядку документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки, зміни цільового призначення земельної ділянки та в разі, якщо відомості про земельну ділянку не внесені до Державного земельного кадастру);
- державну реєстрацію земельної ділянки;
- державну реєстрацію речового права на земельну ділянку;
- 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;
- проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України "Про оцінку земель", крім випадків проведення земельних торгів щодо набуття права оренди земельної ділянки;
- встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки, яка щодо земель державної та комунальної власності не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки;
- встановлення стартового розміру річної орендної плати, який щодо земель комунальної власності не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України, а щодо земельних ділянок комунальної власності сільськогосподарського призначення сільськогосподарських угідь - не може бути меншим 7 відсотків їх нормативної грошової оцінки;
- 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;
- визначення дати проведення земельних торгів.

Витрати, здійснені організатором земельних торгів або їх виконавцем на підготовку лотів до проведення земельних торгів, відшкодовуються переможцем земельних торгів за кожним лотом.

Кобеляцька міська рада зобов'язана письмово повідомити про проведення торгів суб'єкта переважного права на придбання земельної ділянки не пізніше ніж за 30 календарних днів до дня проведення земельних торгів. Справжність підпису на повідомленні засвідчується нотаріально.

### 3.3 Проведення торгів.

Кобеляцька міська рада, через особистий кабінет публікує в електронній торговій системі оголошення про проведення земельних торгів, до якого додаються документи та матеріали на лот (документація).

Документація щодо кожного лота розміщується Кобеляцькою міською радою в електронній торговій системі як окремих електронний документ.

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 медіа.

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;
- г) 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 якій 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 не раніше 30 днів та не пізніше 45 днів з дня оприлюднення оголошення про проведення земельних торгів.

Оператор електронного майданчика інформує особу, яка бажає взяти участь у земельних торгах, про зарахування на банківські рахунки оператора електронного майданчика гарантійного і реєстраційного внесків та отримання такою особою статусу учасника земельних торгів в порядку і строки.

Земельні торги проводяться в електронній торговій системі в режимі реального часу в мережі Інтернет. Будь-який користувач мережі Інтернет має можливість спостерігати за ходом земельних торгів у режимі реального часу.

Земельні торги проводяться за процедурою визначення переможця, під час якої учасники мають можливість поетапного збільшення своїх цінових пропозицій

протягом трьох раундів торгів. Розмір мінімального кроку торгів становить 1 відсоток стартової ціни лота. Розмір максимального кроку торгів не обмежується.

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.

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.

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.

За рішенням організатора земельних торгів результати таких торгів можуть також оприлюднюватися в інших електронних та друкованих засобах масової інформації із зазначенням:

- а) місця розташування, площі земельної ділянки та її кадастрового номера;
- б) ціни продажу земельної ділянки, ціни продажу права емфітевзису, суперфіцію, розміру річної орендної плати за користування земельною ділянкою, визначених за результатами земельних торгів;
- в) строку користування земельною ділянкою (у разі набуття на земельних торгах права оренди, суперфіцію, емфітевзису);
- г) цільового призначення земельної ділянки.

#### **4 Встановлення результатів земельних торгів.**

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 землепорядної 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 земельних торгів.

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

а) відсутності учасників або наявності тільки одного учасника (крім випадку, встановленого абзацом третім частини п'ятої ст. 138 ЗКУ, за умови, що такий учасник у встановлений строк підписав протокол про проведення земельних торгів, договір за результатами проведення земельних торгів, сплатив належну суму за придбаний лот та суму витрат на підготовку лота до продажу);

б) якщо жоден з учасників не зробив кроку аукціону (торгів) на підвищення стартової ціни (плати), крім випадку, визначеного абзацом третім частини п'ятої статті 138 ЗКУ;

в) якщо електронною торговою системою автоматично сформовано та оприлюднено протокол про результати проведення земельних торгів з визначенням переможцем торгів учасника з наступною ціною пропозицією та таким учасником або організатором земельних торгів у випадках, встановлених частиною дев'ятнадцятою статті 137 ЗКУ, у встановлений строк не підписано протокол про результати земельних торгів, договір за результатами проведення земельних торгів, не сплачено належну суму за придбаний лот та суму витрат на підготовку лота до продажу.

У разі якщо земельні торги були визнані такими, що не відбулися, повторні земельні торги можуть бути проведені не раніше ніж через один місяць і не пізніше ніж через шість місяців з дня проведення попередніх земельних торгів.

Повторні земельні торги проводяться в порядку, встановленому ЗКУ для проведення земельних торгів з урахуванням технічних вимог, визначених Кабінетом Міністрів України. До участі в повторних земельних торгах не допускаються переможці попередніх торгів, які в установленний строк не підписали протокол про результати земельних торгів, договір за результатами проведення земельних торгів, не сплатили належну суму за придбаний лот та суму витрат на підготовку лота до продажу.

Якщо торги визнано такими, що не відбулися, з підстави наявності лише одного учасника, а також якщо для участі у повторних торгах щодо цього самого лота подав заяву лише цей учасник, він має право придбати земельну ділянку або набути право користування (оренди, суперфіцію, емфітевзису) нею за запропонованою ним ціною, але не менше стартової ціни, визначеної відповідно до частини першої статті 136 ЗКУ.

У разі якщо земельні торги скасовані організатором земельних торгів або їх результати визнані судом недійсними, проводяться нові земельні торги.

Начальник відділу земельних  
відносин та екології апарату  
Виконавчого комітету міської ради



Віталій МИРКАЛО