

Методичні рекомендації

Організаторам комунальної власності електронних земельних аукціонів





**Будуємо ринки
і довіру**

Зміст

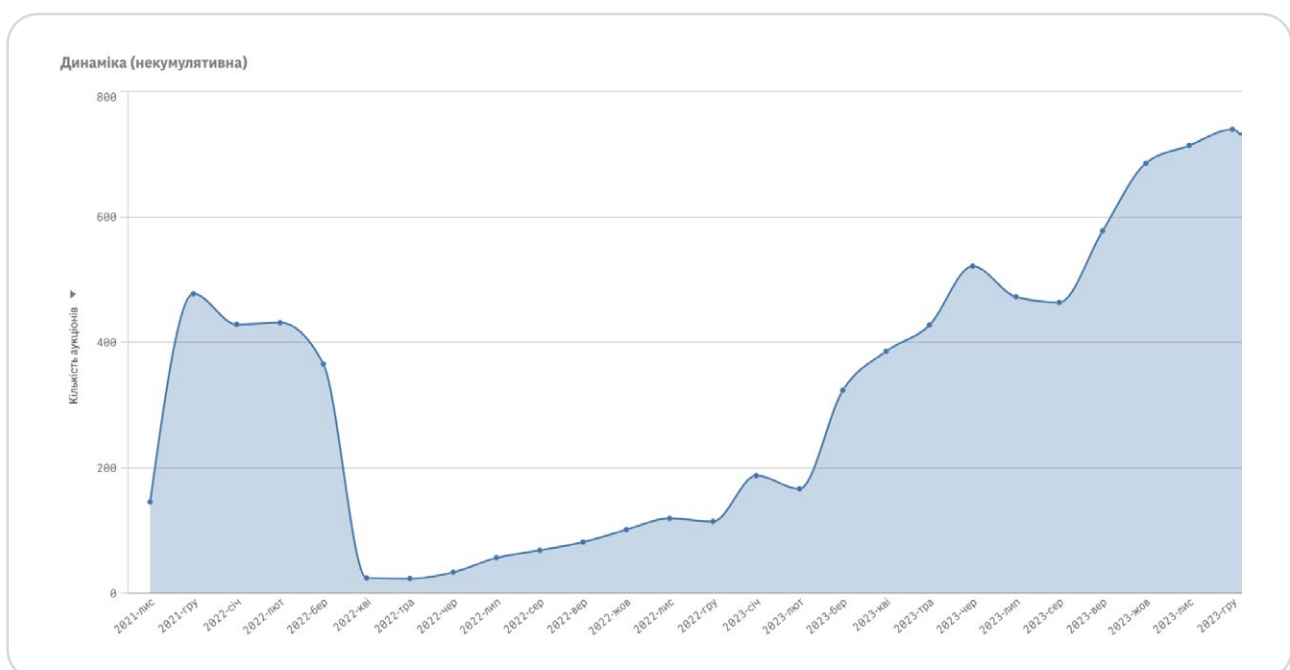
Вступ	2
«Мова продажів» за визначеннями	4
Аукціони, навіщо вони громадам?	5
Як і де відбуваються земельні аукціони?	7
На що звертати увагу організатору під час оформлення договору про організацію та проведення земельних торгів з майданчиком	8
Загальні особливості роботи «Прозорро.Продажі»	9
Хто бере участь в аукціоні?	10
Покрокова процедура проведення земельного аукціону для громад	13
Що таке англійський трираундовий аукціон?	17
Обмеження під час підготовки лота	19
Додатки до методичних рекомендацій організаторам комунальної власності електронних земельних аукціонів	20

Вступ

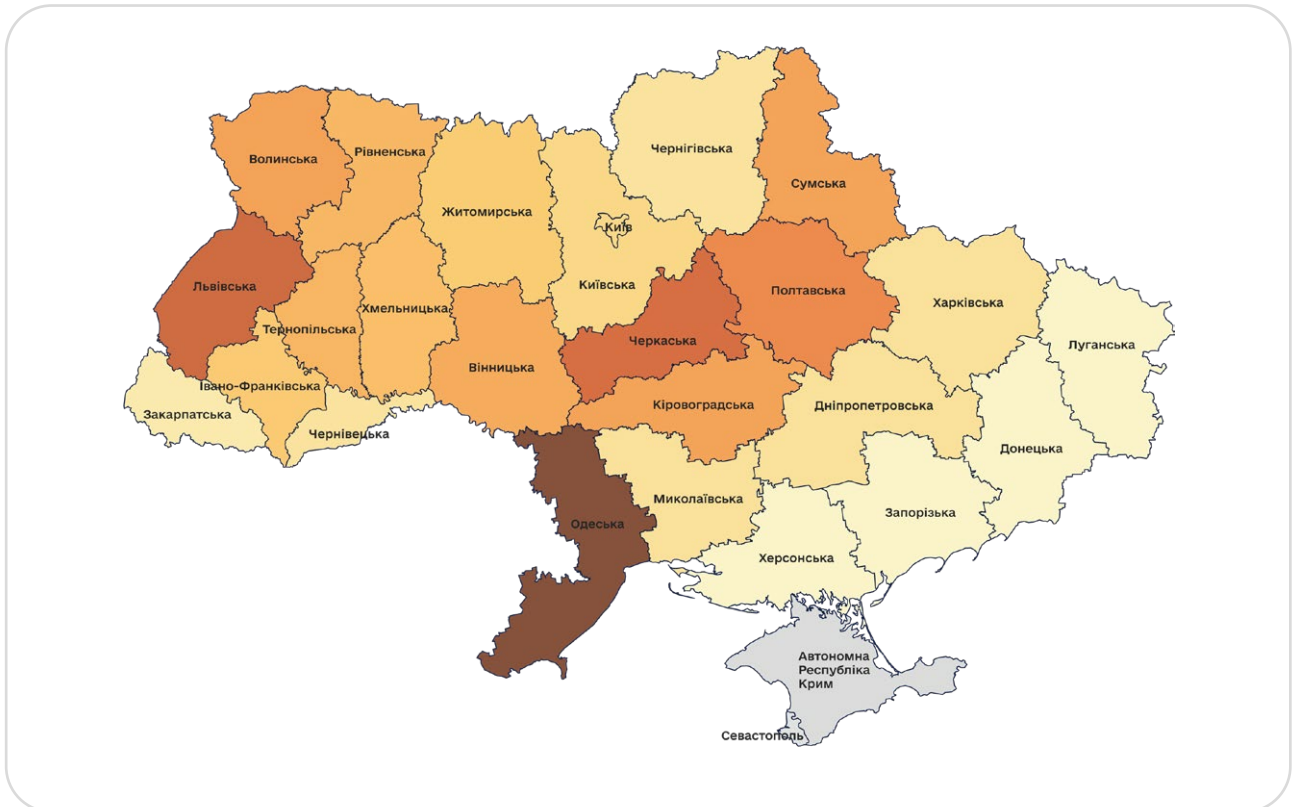
В Україні немає іншого шляху, як рухатись в бік розширення застосування електронних сервісів.

За дослідженням Transparency International Україна (акредитований представник глобального руху Transparency International, що комплексно підходить до розробки і впровадження змін задля зниження рівня корупції в Україні) доведено, що вже з 2016 року кожен українець мав змогу купити чи орендувати державне та комунальне майно через ЕТС «Прозорро.Продажі».

За час існування електронних земельних торгів (з 2021 року) успішно завершилось понад 7,9 тис. аукціонів з продажу/передачі в оренду земельних ділянок комунальної власності, які поповнили місцеві бюджети на 2 млрд грн. У середньому по 3 учасники змагались за об'єкт, а ціни зростали на 85%. При цьому кількість земельних торгів щороку тільки збільшується.



Лідерами **за кількістю** завершених земельних аукціонів є Одеська (867 аукціонів), Львівська (646 аукціонів) і Черкаська (618 аукціонів) області. А **по доходу** громад від проведення земельних електронних торгів є Львівська (557,4 млн грн), Черкаська (181,6 млн грн), Чернівецька (164,3 млн грн) та Київська (160,3 млн грн) області.



Втім, хоча цифри і вражають, бізнес, прості громадяни та органи місцевого самоврядування потребують більшої обізнаності щодо роботи електронних торгів та їхньої користі для громад.

Команда акціонерного товариства «Прозорро.Продажі», провівши аналіз роботи організаторів аукціонів, підготувала методичну допомогу щодо роботи із земельними аукціонами, а також дорожню карту для практичного використання у роботі громадами.

«Мова продажів» за визначеннями

Аукціон – конкурсна процедура, яка полягає в повторюваному підвищенні ціни, що проводиться у три етапи в режимі реального часу. Кожен учасник має право підвищити ціну на власний розсуд, але не менше, ніж на мінімальний крок аукціону, встановлений в оголошенні торгів.

Вартість лота – це стартова ціна за речове право на земельну ділянку, яке виставляється на торги. Вартість лота встановлюється на основі нормативно грошової (продаж похідного права) або експертної оцінки (продаж права власності) земельної ділянки.

Реєстраційний внесок – платіж за прийняття участі в торгах за лотом і встановлюється у розмірі 0,1 % від мінімальної заробітної плати, визначеної законом про Державний бюджет України на 1 січня року, в якому оприлюднюється оголошення про проведення земельних торгів.

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.

Гарантійний внесок становить 30 % стартової ціни продажу земельної ділянки чи похідного права (емфітевзису, суперфіцію) або 30% стартового розміру річної орендної (суборендної) плати, але не може бути понад 2500 прожиткового мінімуму, встановленого для працездатних осіб законом про Державний бюджет України на 1 січня року, в якому проводяться земельні торги.

Лот – земельна ділянка або права користування нею (оренда, суперфіцій, емфітевзис), що виставляється на земельні торги.

Організатор аукціону – щодо комунальної власності організатором можуть виступати виконавчі органи територіальних громад, органи приватизації, орендодавці та в певних випадках балансоутримувачі.

Переможна ціна лота – 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 (ст. 1 Закону України від 18.01.2018 р. № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна», далі – Закон № 2269).

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 формі (ст. 1 Закону № 2269).

Адміністратором електронної торгової системи є акціонерне товариство «Прозорро.Продажі», яке належить до сфери управління Міністерства економіки України.

Аукціони, навіщо вони громадам?

Перехід до електронних сервісів дає змогу осучаснити і спростити роботу працівників органів місцевого самоврядування, навіть у воєнний період. Великого значення набули аукціони з продажу прав власності та оренди на земельні ділянки.

Продавати права на земельні ділянки найефективніше через земельні торги (аукціони), адже це насамперед прозорість, чесність, запобігання корупційним проявам, відкрита конкурентність і максимальне наповнення місцевих бюджетів.

Як показує практика, за наявності конкуренції між покупцями, ціна продажу лоту на аукціоні може перевищувати стартову в кілька разів. Також, важливим критерієм відкритості та прозорості в діяльності місцевої ради є показник активного впровадження, підготовки та успішного проведення саме земельних торгів. Такі дії потенційні інвестори завжди сприймають позитивно, а отже, значно підвищується рейтинг інвестиційної привабливості регіону.

Придбання землі у власність або в оренду на торгах є зручним і для бізнесу. Купуючи ділянку на торгах, покупець звільняється в такий спосіб від необхідності витратити зайві кошти і дорогоцінний час на оформлення документації із землеустрою. Всі необхідні документи готує організатор аукціону – орган місцевого самоврядування чи його уповноважений виконавчий орган.

Тож серед основних переваг аукціону (земельних торгів) можна назвати:

- залучення додаткових коштів (більш ніж від ринкової вартості);
- готовність об'єкта до використання покупцем чи інвестором без зайвих процедур після укладання цивільно-правової угоди;
- планування, забудова і розвиток території за планами місцевої ради (рада самостійно формує лот і умови продажу – цільове використання);
- прозорість, відкритість та зменшення корупційних діянь.

Як і де відбуваються земельні аукціони?

Земельні аукціони відбуваються в режимі реального часу в мережі Інтернет на сайті електронної торгової системи «Прозорро.Продажі» - системи онлайн аукціонів із продажу та здачі в оренду майна. «Прозорро.Продажі» адмініструє електронну торгову систему, а також слугує центральною базою даних для електронних торгів. «Прозорро.Продажі» є акціонерним товариством, що знаходиться у державній власності, належить та управляється Міністерством економіки. Проект створено у 2016 році за ініціативи Міністерства економічного розвитку та торгівлі України, Transparency International Україна, Фонду гарантування вкладів фізичних осіб та Національного Банку України.

Під час продажу земельних ділянок система «Прозорро.Продажі» виступає виключно центральною базою даних (ЦБД), тобто акумулює всі об'єкти, що підлягають продажу (перший рівень) і не спілкується з учасниками торгів, а відповідає виключно за якісну та безперебійну роботу системи.

Організатори та учасники торгів взаємодіють із системою виключно через акредитовані електронні майданчики, які підключені до системи (другий рівень). Саме майданчики відповідають за якісну консультативну підтримку як покупців, так і продавців. Інформація про оголошені електронні торги ідентична на всіх майданчиках, тому організатори і учасники обирають той, яким зручно користуватися та сервіс якого подобається найбільше.

Для проведення земельних аукціонів організатор (в нашому випадку – це сільська, селищна, міська рада, виконавчий орган чи комунальне підприємство) має укласти договір про організацію та проведення земельних торгів з оператором електронного майданчика, акредитованим в електронній торговій системі «Прозорро. Продажі» (за формою, визначеною та наданою оператором електронного майданчика, яка не суперечить вимогам Цивільного та Господарського кодексів України).

Доступ до особистого кабінету в електронній торговій системі надається організатору на підставі укладеного ним договору з оператором електронного майданчика протягом робочого дня після проходження організатором реєстраційних процедур.

На що звертати увагу організатору під час оформлення договору про організацію та проведення земельних торгів з майданчиком

У договорі про організацію та проведення земельних торгів (див. додаток 2) повинні бути обов'язково передбачені такі умови:

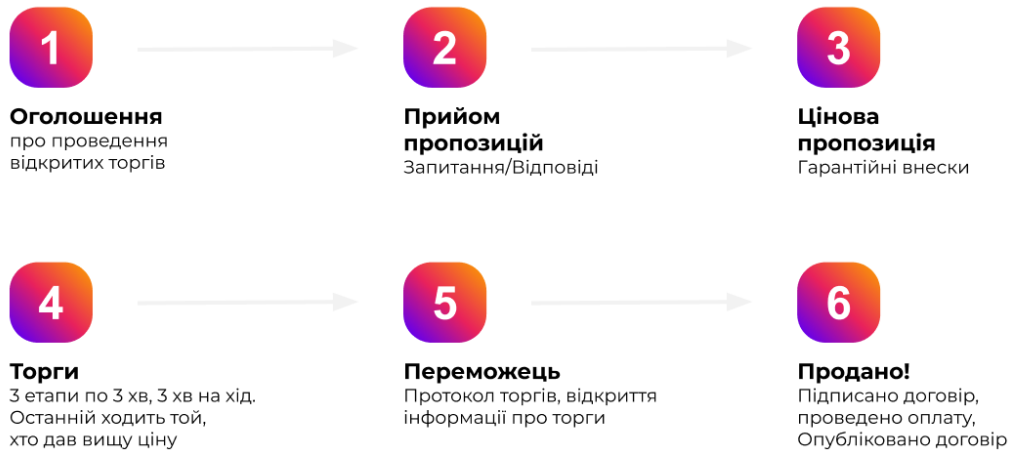
- щодо нерозголошення оператором інформації про учасників земельних торгів до моменту завершення земельних торгів, а також нерозголошення будь-якої іншої інформації, яка не підлягає оприлюдненню в електронній торговій системі відповідно до чинного законодавства;
- щодо обов'язку організатора повідомляти оператору електронного майданчика про необхідність припинення (скасування) або зупинення доступу до електронної торгової системи;
- щодо доступу, припинення (скасування) або зупинення доступу організатора до електронної торгової системи;
- щодо обов'язку оператора повідомляти організатору про можливі перерви в роботі електронної торгової системи у разі необхідності проведення технічних та профілактичних робіт з підтримки її роботи, крім випадків, коли через терміновість проведення робіт завчасне попередження неможливе;
- щодо консультаційної підтримки організатора та учасників/ потенційних покупців з питань, пов'язаних з функціонуванням електронної торгової системи, за допомогою телефонного зв'язку та електронної пошти, що зазначені на вебсайті оператора електронного майданчика.

Станом на січень 2024 року діють **42 (!)** авторизовані електронні майданчики за напрямком земельних торгів в електронній торговій системі «Прозорро.Продажі». З повним переліком майданчиків, їх контактними даними, успішними кейсами та сервісними перевагами можна ознайомитись за допомогою Каталогу майданчиків на порталі «Прозорро.Продажі» <https://prozorro.sale/brokers>).

Загальні особливості роботи “Прозорро.Продажі”

- Система “Прозорро.Продажі” працює за принципом максимальної відкритості та прозорості.
- При поданні пропозиції, документи компанії приховані, ні на майданчику, ні на “Прозорро.Продажі” вони не відображаються.
- Інформація про кількість учасників стає доступною на початку проведення аукціону.
- Вся інформація про учасників стає доступною тільки після завершення аукціону.
- Користувачі можуть створити тестовий демоаукціон за посиланням <https://demo.prozorro.sale/>
- За допомогою модуля аналітики “Прозорро.Продажі” можна ознайомитись зі всіма актуальними аукціонами, архівними даними, статистикою, цінами за гектар землі і тенденціями земельних аукціонів по регіонах.
Посилання <https://land-bi.prozorro.sale/#/> .

Процедура організації та проведення аукціону



З інформацією про проведення земельних аукціонів та результатами їх проведення може ознайомитися будь-яка особа на сайті Прозорро.Продажі (<https://prozorro.sale/>).

Хто бере участь в аукціоні?

Суб'єктами, які беруть участь в земельному аукціоні, є:

- організатор земельного аукціону (сільські, селищні та міські ради);
- оператор електронного майданчика (див. вище авторизованих майданчиків);
- особа, яка має переважне право на купівлю лота;
- учасники (потенційні покупці ділянок або прав на них), які сплатили необхідні платежі, подали необхідні документи та відповідають встановленим законодавчим вимогам.

Сільські, селищні міські ради як організатори земельних торгів (відповідно до частини 2 статті 135 Земельного кодексу України) можуть продавати:

- **право власності** на земельні ділянки (окрім земель сільськогосподарського призначення),
- **право оренди** на земельні ділянки,
- **право суперфіцію або емфітевзису.**

Особою, яка має переважне право на купівлю лота, є надкористувач або орендар земельної ділянки (ст. 130-1 Земельного кодексу України).

Скористатися переважним правом такий суб'єкт може лише за умови, що він виконав вимоги до учасника земельних торгів та погоджується на сплату рівної цінової пропозиції, що є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону (частина 3 статті 135 Земельного кодексу України).

Тобто, наявність в особи переважного права не дає їй можливості купити земельну ділянку за меншу суму. Вона лише гарантує, що якщо дві особи готові заплатити однакову ціну – продати землю мають надкористувачу або орендарю.

Для забезпечення від можливого порушення переважного права на купівлю земельної ділянки організатор земельних торгів не пізніше ніж за 30 днів до дня проведення земельного аукціону зобов'язаний письмово повідомити про проведення таких торгів суб'єкта переважного права.

Вважається, що **суб'єкт переважного права відмовився від свого переважного права** купівлі земельної ділянки на відповідному земельному аукціоні, якщо він:

- не відповідає встановленим законодавцем вимогам до учасників аукціону або не виконав такі вимоги;
- відмовився від підписання протоколу про результати земельного аукціону, укладення договору за результатами його проведення;
- як переможець аукціону не сплатив належної суми за придбаний лот та суми витрат на підготовку цього лота до продажу.

Учасниками, які сплатили необхідні платежі, можуть бути будь-які фізичні або юридичні особи, які відповідно до закону можуть набувати право власності або право користування земельною ділянкою, що розмістили в електронній торговій системі необхідні документи, зробили закриту цінову пропозицію та сплатили:

- **реєстраційний внесок** за лотом на банківський рахунок оператора електронного майданчика (не повертається учасникам);
- **гарантійний внесок** у розмірі 30% від стартової ціни лота (земельної ділянки чи прав емфітевзису, суперфіцію) або 30% від стартового розміру річної орендної плати (не більше 2500 прожиткового мінімуму для працездатних осіб) на банківський рахунок оператора електронного майданчика.

У разі перемоги на аукціоні сплачений гарантійний внесок учасника земельного аукціону зараховується до ціни продажу лота, а у разі програшу – повертається йому.

Зразок. Як виглядає модуль аукціонів: аукціон з переважним правом.

The screenshot displays an auction interface with the following elements:

- Header:** "ВИ МАЄТЕ ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО В ЦЬОМУ АУКЦІОНІ" (You have a preferential right in this auction).
- Left Panel (History):**
 - Таблиця "Оновлення" (Updates) з історією дій: переможем, 12:01:28 (Ставка має бути від 41'000.00 грн), 12:03:31 (Завершено раунд 1), 12:04:25 (Ви зробили ставку 42'000.00 грн), 12:07:02 (Завершено раунд 2), 12:10:33 (Завершено раунд 3).
 - Питання: "Як працює аукціон з переважним правом?"
 - Ваш IP: 141.138.119.29
 - ID учасника: 290b6534cdcc441ba1b6e2f8677bcbbba
 - Кнопка "ВИЙТИ"
- Main Panel (Auction Details):**
 - Лот: LLP001-UA-20230512-70910
 - Раунд 3
 - Учасник 2: 45'000.00 грн
 - Титул: "Переважне право"
 - Таблиця учасників:

Учасник	Ціна
Учасник 1 (12:08:59.162)	70'000.00 грн
Учасник 2 (12:05:35.697)	45'000.00 грн
ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО	
Учасник 3 (Ви) (12:04:25.942)	42'000.00 грн
 - Повідомлення: "Автоматична відмова через 49 сек"
 - Питання: "Чи погоджуєтесь ви на цінову пропозицію 70'000.00 грн?"
 - Кнопки: "Відмовляюсь" (червоний фон), "Погоджуюсь" (синій фон)
- Footer:** "Аукціон розроблено: [логотип] продажі"

Отже, покрокова процедура проведення земельного аукціону для громад

Крок 1. Укладення відповідного договору між організатором (орган місцевого самоврядування чи його виконавчий орган) та оператором електронного майданчика. Договорів може бути декілька і з різними операторами.

Крок 2. Підготовка організатором лота до земельних торгів:

- а) розробити документацію із землеустрою;
- б) забезпечити державну реєстрацію земельної ділянки;
- в) забезпечити державну реєстрацію речового права на земельну ділянку;
- г) отримати витяг про нормативну грошову оцінку ділянки або експертну оцінку;
- г) підготувати фото земельної ділянки;
- д) підготувати проєкт договору оренди земельної ділянки.
- е) встановити стартову річну орендну плату за користування земельною ділянкою, яка для комунальних земель сільськогосподарського призначення не може бути менше ніж 7 % нормативної грошової оцінки ділянки, а для земель несільськогосподарського призначення відповідного до вимог регуляторного акту місцевого значення;
- є) встановити стартову ціну за викуп земельної ділянки (якщо продається право власності) не меншу ніж експертна грошова оцінка;
- ж) визначити дату проведення земельних торгів.

Фінансування заходів з підготовки лота до земельного аукціону здійснюється коштом організатора. Один лот – це одна земельна ділянка (або права на неї). Але після завершення торгів Переможець компенсує всі витрати.

Крок 3. Прийняття організатором рішення про проведення земельних торгів, яке містить:

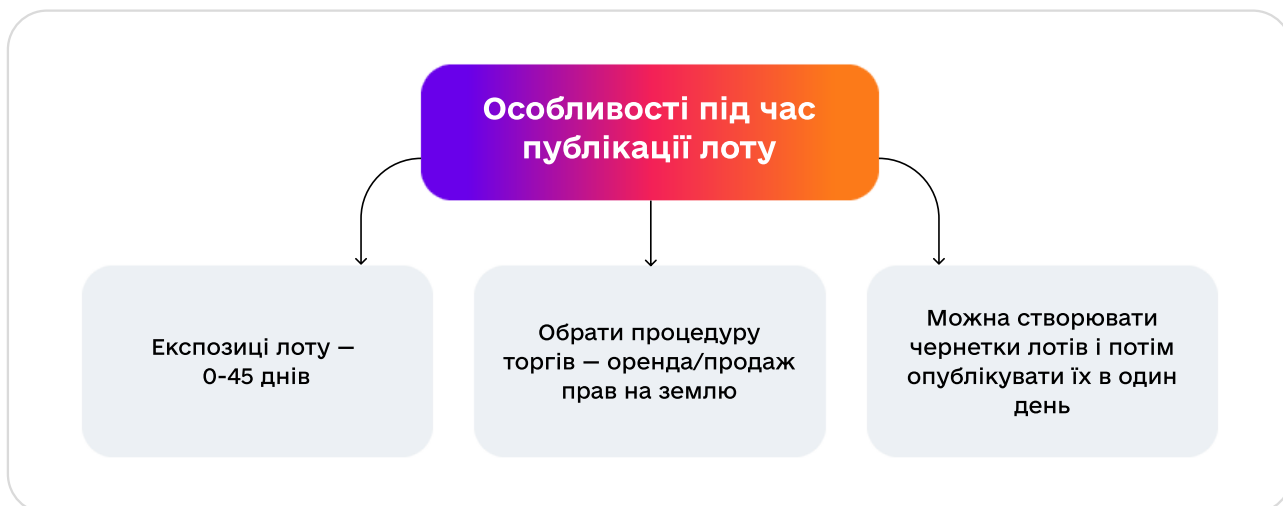
- а) інформацію про документацію із землеустрою, якщо така розроблялася;
- б) інформацію про стартову річну орендну плату ділянки;
- в) обмеження у використанні земельної ділянки;
- г) відомості про особу, уповноважену на підписання договору;
- ґ) проект договору оренди/купівлі-продажу.

Звертаємо увагу!

До завершення аукціону виставлені на нього лоти не можуть відчужуватися, передаватися в заставу, надаватися в користування.

Крок 4. Публікація організатором аукціону через особистий кабінет в електронній торговій системі оголошення про проведення земельного аукціону, до якого додаються документи та матеріали на лот та за бажанням – він може опублікувати цю інформацію в електронних або друкованих ЗМІ.

Через особистий кабінет на електронному майданчику організатор публікує оголошення про проведення земельних торгів.



Звертаємо увагу!

Електронні майданчики мають роз'яснювальні матеріали щодо роботи з особистими кабінетами.

На редагування організатор має 2 робочі дні. Тому, уважно перевірте інформацію про земельну ділянку в оголошенні та у разі необхідності, виправте помилки.

Організатор має відповідати на запитання учасників.

Отримуватимете повідомлення на e-mail (вказаний при реєстрації на майданчику) про всі суттєві події в ЕТС щодо вашого лота. Будь ласка, слідкуйте за ними.

Крок 5. Подання через особистий електронний кабінет особами, які бажають взяти участь в аукціоні, заяви про участь, документів, які підтверджують сплату гарантійного та реєстраційного внесків, та інших необхідних документів. Заява та копії документів посвідчуються КЕП.

Якщо на земельних торгах відбувається продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення (прав на неї), тоді учаснику необхідно підтвердити відповідність вимогам, встановленим статті 130 Земельного кодексу України.

Звертаємо увагу!

Заборонено бути покупцем торгів (ст. 8 Закону України “Про приватизацію державного і комунального майна” та ч. 4 ст. 4 Закону України “Про оренду державного і комунального майна”) особам, які походять з держави-агресора Росії, а також учасникам, які використовують інвестиції з офшорів без прозорої структури власності.

Відповідно до п. 7 ст. 130 Земельного кодексу України продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності забороняється.

Крок 6. Оператор електронного майданчика повідомляє особу, яка бажає взяти участь у земельному аукціоні, про зарахування на банківські рахунки гарантійного і реєстраційного внесків та підтверджує отримання такою особою статусу учасника.

Крок 7. Проведення земельного аукціону в електронній системі торгів у режимі реального часу в мережі Інтернет. Мінімальний крок торгів для учасників встановлюється на рівні 1% стартової ціни за лот.

Аукціон проводиться за наявності не менше двох зареєстрованих учасників. В інших випадках аукціон визнається таким, що не відбувся.

Крок 8. Завершення земельного аукціону та формування протоколу про його результати та проєкту договору за результатами проведення земельного аукціону (крім договору купівлі-продажу земельної ділянки).

Крок 9. Підписання переможцем земельного аукціону протоколу про результати земельних торгів та договору за результатами його проведення (крім договору купівлі-продажу земельної ділянки) протягом 3 робочих днів з дня, наступного за днем його формування електронною торговою системою.

Організатор земельних торгів підписує протокол про результати земельних торгів протягом 6 робочих днів з дня, наступного за днем його формування електронною торговою системою.

Слід зауважити, що на вимогу переможця аукціону протокол про його результати та/або договір за результатами його проведення, укладені шляхом накладення КЕП організатором та переможцем торгів, можуть бути підписані також у паперовій формі.

Крок 10. Укладення між організатором та переможцем земельного аукціону договору купівлі-продажу земельної ділянки, договорів оренди землі, емфітевзису, суперфіцію та реєстрація права власності (користування) в Держреєстрі прав.

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

Крок 11. Оприлюднення організатором в електронній торговій системі підписаного протоколу про результати земельного аукціону, договору купівлі-продажу земельної ділянки або прав на неї та відомостей про сплату переможцем торгів належної суми за придбаний лот та суми витрат на підготовку лота до продажу.

Дії організатора після завершення аукціону



Що таке англійський трираундовий аукціон?

- В аукціоні три раунди, кожний учасник має три хвилини на власний хід;
- За результатами кожного раунду система відображає учасників у порядку від меншої ставки до більшої;
- Позиції учасників на старті – від меншої закритої цінової пропозиції до більшої (першим робить крок учасник з найменшою ціновою пропозицією);

- Учасники деперсоналізовані, але всі бачать ставки інших;
- Протягом 3-х хвилин ходу учасник може міняти ставку, приймається остання відправлена;
- За результатами третього раунду визначається переможець.
- Детально ознайомитись із правилами англійського аукціону можна за посиланням <https://prozorro.sale/sho-take-anglijski-aukcioni-prozorroprodazhi/>

Приклад англійського аукціону

SPE001-UA-20230302-68859		Раунд 1
<input checked="" type="checkbox"/> Учасник 1		97'000'000.00 грн
<input checked="" type="checkbox"/> Учасник 2		155'000'000.00 грн
<input checked="" type="checkbox"/> Учасник 3	НАЙВИЩА СТАВКА	155'000'100.00 грн
Раунд 2		
<input type="checkbox"/> Учасник 1		97'000'000.00 грн
<input checked="" type="checkbox"/> Учасник 2	НАЙВИЩА СТАВКА	200'000'000.00 грн
<input type="checkbox"/> Учасник 3		155'000'100.00 грн

Найвища ставка: 200'000'000.00 грн

До закінчення раунду 2: **1 хв 20 сек**

Обмеження під час підготовки лота

Коли орендодавець встановлює стартову річну орендну плату за користування ділянкою та визначає дату проведення земельних торгів, варто враховувати, що є деякі обмеження (див. схему).



Орендодавець перевіряє переможця аукціону та укладає з ним договір оренди земельної ділянки.

Якщо торги не відбулися через присутність тільки 1 учасника, а на повторних торгах присутній тільки цей 1 учасник – він має право викупити лот за запропонованою ним ціною.

Документи підписуються ЕЦП, але за бажанням сторони можуть підписуватися в паперовому вигляді теж.

До участі в повторних земельних торгах не допускаються переможці попередніх торгів, які в установлений 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. Також, таким учасникам не повертаються гарантійні внески (а перераховуються організаторам).

До нових торгів за цим лотом таку особу допустять.

Додатки до методичних рекомендацій організаторам комунальної власності електронних земельних аукціонів





prozorro
продажі

prozorro.sale