

ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ ЗА НОВИМИ ПРАВИЛАМИ



Дмитро Савчук,
старший юрист юридичної компанії Legal House

06.07.2021 р. набрав чинності Закон України від 18.05.2021 р. № 1444-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони» (далі – Закон № 1444).

Ним, зокрема, встановлено строк до 25.09.2021 р., протягом якого КМУ зобов'язано розробити та привести свої нормативно-правові акти у відповідність до цього Закону та забезпечити прийняття нормативно-правових актів, необхідних для реалізації його положень. Зокрема, це стосується технічних питань реалізації Закону № 1444.

Крім того, варто зазначити, що з 30.06.2021 р. на офіційному сайті Держгеокадастру України (<https://land.gov.ua/>, «Головна» → «Обговорення проектів НПА») розміщено проект постанови КМУ «Деякі питання підготовки та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)». Повідомляється, що ця постанова покликана додатково врегулювати нову процедуру організації та проведення електронних земельних аукціонів.

Отже, ключові зміни, які стосуються переходу на електронну систему аукціонів, набрали чинності з 06.07.2021 р., однак повноцінний запуск і функціонування електронних земельних аукціонів відбудеться саме з моменту прийняття Урядом вищезазначеної постанови.

Ініціатива переходу земельних аукціонів з офлайн-середовища в онлайн – не нова. Нагадаємо, постановою КМУ від 21.06.2017 р. № 688 вже було введено Порядок реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів. Слід зауважити, що положення зазначеного Порядку не відповідали положенням глави 21 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ), якою на той час була передбачена лише офлайн-процедура організації та проведення земельних аукціонів. Тому Законом № 1444 законодавець фактично легалізував раніше впроваджену ініціативу Уряду із запровадження електронних торгів. Далі відповімо на основні питання, що виникають у агропідприємств, спираючись на норми Закону № 1444.

ЯК І ДЕ ВІДБУВАТИМУТЬСЯ ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ?

Відтепер земельні аукціони відбуватимуться в режимі реального часу в Інтернеті на державному електронному майданчику «ProZorro.Продажі». З інформацією про проведення земельних аукціонів та результатами їх проведення може ознайомитися будь-яка особа на сайті ProZorro (<https://prozorro.sale/?cpv=06000000-2>).

При цьому подання документів для участі в аукціоні відбуватиметься в електронній формі та за допомогою кваліфікованого електронного підпису (далі – КЕП) (докладніше про особливості використання КЕП читайте в «АгроPRO», 2021, № 3, с. 8). Для проведення земельних аукціонів організатор укла-

датиме відповідну угоду з оператором електронного майданчика, підключеного до електронної торгової системи.

ХТО БЕРЕ УЧАСТЬ В АУКЦІОНІ?

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

- організатор земельного аукціону;
- оператор електронного майданчика;
- особа, яка має переважне право на купівлю лота;
- учасники, які сплатили необхідні платежі, подали необхідні документи та відповідають встановленим законодавчим вимогам.

Організатор земельного аукціону визначається

в залежності від власника/розпорядника земельної ділянки та прав на неї, що продаються. Організатором земельного аукціону може бути (ч. 2 ст. 135 ЗКУ):

- ✓ в разі продажу **права власності на земельні ділянки**:
 - або власник земельної ділянки;
 - або орган виконавчої влади (місцевого самоврядування) (з урахуванням повноважень, визначених ст. 122 ЗКУ);
 - або державний чи приватний виконавець (в порядку виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню);
- ✓ в разі продажу **права оренди** на земельні ділянки:
 - або особа, яка відповідно до закону може виступати орендодавцем;
 - або державний чи приватний виконавець (в порядку виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню);
- ✓ в разі продажу **права суперфіцію або емфітевзису**:
 - або власник земельної ділянки;
 - або орган виконавчої влади (місцевого самоврядування) (з урахуванням повноважень, визначених ст. 122 ЗКУ);
 - або державний чи приватний виконавець (в порядку виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню).

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 буде державне підприємство «Прозорро.Продажі», яке належить до сфери управління Міністерства економіки України.

Особою, яка має переважне право на купівлю лота, є надкористувач або орендар земельної ділянки (ст. 130¹ ЗКУ). 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 (ч. 3 ст. 135 ЗКУ).

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



ДОВІДКОВО

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру здійснює моніторинг земельних відносин. З його результатами можна ознайомитись на сайті служби в закладці «Онлайн сервіси» <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/>.

Зокрема, там можна отримати інформацію про: площу відчужених та переданих в користування сільгоспземель, ціни відчужених сільгоспземель, знеособлені дані про площу сільгоспземель, набутих у власність одним суб'єктом.



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. При цьому справжність його підпису на повідомленні засвідчується нотаріально.

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 (у розмірі 0,1 мінімальної заробітної плати) 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.

ПРОЦЕДУРА ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО АУКЦІОНУ

Процедура проведення земельного аукціону є такою:

Крок 1.

Укладення відповідного договору між організатором та оператором електронного майданчика.

Крок 2.

Підготовка організатором лота до земельних торгів (розробка проекту землеустрою, реєстрація земельної ділянки в базі Державного земельного кадастру, реєстрація прав в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – Держреєстр прав), розробка звіту про експертну грошову оцінку та ін.). При цьому фінансування заходів з підготовки лота до земельного аукціону здійснюється за рахунок організатора. Один лот – це одна земельна ділянка (або права на неї) площею до 20 га (для земель державної або комунальної власності).

Крок 3.

Прийняття організатором рішення про проведення земельного аукціону щодо земельних ділянок державної або комунальної власності або прав на них (з визначенням переліку таких земельних ділянок, їх кадастрових номерів, площ, стартової ціни лота, складанням проекту договору купівлі-продажу, оренди, емфітевзису або суперфіцію тощо). 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 (документація із землеустрою, експертна грошова оцінка та ін.), та за бажанням – він може опублікувати цю інформацію в електронних або друкованих ЗМІ.

При цьому аукціон проводиться не раніше 30 та не пізніше 45 днів з дня оприлюднення оголошення.

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 ст. 130 ЗКУ.

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, крім випадків визнання його таким, що не відбувся, за наявності лише одного учасника та сплати ним мінімальної ціни за лот.

Крок 8.

Завершення земельного аукціону та формування протоколу про його результати та проекту 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, прав емфітевзису, суперфіцію, 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.

ПОРАДИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ

1. Забезпечити безперебійне з'єднання з мережею Інтернет та зареєструватися на електронному майданчику «ProZorro.Продажі».
2. Контролювати інформацію про актуальний стан земельного банку в Держреєстрі прав та на електронному майданчику «ProZorro.Продажі» стосовно можливої реєстрації власником (орендодавцем) повідомлення про бажання продати право власності на земельну ділянку або виявлення на електронному майданчику оголошення про продаж права власності на земельну ділянку на земельному аукціоні.
3. Для розширення земельного банку та/або придбання права оренди (емфітевзису) на сільськогосподарські земельні ділянки державної (комунальної) власності рекомендуємо здійснювати постійний моніторинг інформації про лоти, які будуть виставлятися на електронному майданчику «ProZorro.Продажі» та брати участь у таких аукціонах

**Компанія надає юридичні послуги
приватним та корпоративним клієнтам**

Місія компанії – зберегти, примножити та захистити активи клієнтів

+38 (044) 451-74-89 Вознесенський узвіз 23В, оф. 18-19,

Київ, Україна 04053 office@legalhouse.group