

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України

від « ___ » _____ 2021 року

№

Вимоги

до підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)

Загальні питання

1. Ці Вимоги визначають технічні вимоги до підготовки до проведення та проведення земельних торгів у формі електронних аукціонів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) з використанням електронної торгової системи, встановлення та оприлюднення їх результатів, визначення розміру, порядку та строків сплати, повернення реєстраційних, гарантійних внесків учасників та винагороди, що сплачується переможцем земельних торгів оператору електронного майданчика, порядок відшкодування витрат (видатків), здійснених на підготовку лота для продажу на земельних торгах, порядок та строки сплати ціни продажу земельної ділянки та плати за користування земельною ділянкою, порядок реалізації переважного права купівлі земельної ділянки у власність у разі продажу її через електронний аукціон, технічні вимоги до проведення повторних торгів, порядок функціонування та адміністрування електронної торгової системи відповідно до положень Земельного кодексу України (далі — Кодекс).

2. У цих Вимогах терміни вживаються у такому значенні:

авторизаційні дані — ідентифікаційні дані, що створюються учасником під час проходження реєстрації в електронній торговій системі через електронний майданчик, за допомогою яких проводиться перевірка його повноважень щодо доступу до особистого кабінету та вчинення будь-яких дій в електронній торговій системі для участі в земельних торгах;

винагорода оператора електронного майданчика — грошова винагорода оператора електронного майданчика, яка вираховується із сплаченої переможцем земельних торгів суми гарантійного внеску в порядку та розмірах, визначених цими Вимогами, відповідно до договору між оператором електронного майданчика та учасником;

гарантійний внесок — спосіб забезпечення виконання учасником зобов'язань щодо участі в електронному аукціоні, згідно з яким потенційний

покупець вносить суму для набуття статусу учасника земельних торгів шляхом перерахування коштів на рахунок оператора електронного майданчика, з якого така особа бажає взяти участь у земельних торгах. Розмір гарантійного внеску визначається відповідно до частини сьомої статті 135 Кодексу;

крок аукціону (торгів) — надбавка, на яку під час земельних торгів може здійснюватися підвищення цінової пропозиції (закритої цінової пропозиції);

лот — земельна ділянка або право на неї (оренди, суперфіцію, емфітевзису), що виставляється на земельні торги;

модуль земельних торгів — процедура проведення земельних торгів, передбачена частиною чотирнадцятою статті 137 Кодексу;

особистий кабінет — складова частина електронної торгової системи, яка дає змогу організатору земельних торгів, потенційному покупцю, учаснику провадити діяльність в електронній торговій системі відповідно до цих Вимог;

попередня згода на очікування — запевнення потенційного покупця, надане оператору електронного майданчика, в тому, що у разі внесення ним другої за розміром цінової пропозиції/закритої цінової пропозиції він погоджується на очікування результатів земельних торгів відповідно до цих Вимог та на отримання його гарантійного внеску після моменту, визначеного цими Вимогами;

потенційний покупець — особа, яка бажає взяти участь у земельних торгах з продажу земельної ділянки або права на неї (оренди, суперфіцію, емфітевзису);

право на земельну ділянку — право оренди, суперфіцію або емфітевзису на земельну ділянку;

прикладний програмний інтерфейс — інтерфейс програмування додатків, доступ до якого надається як відкритий код, який визначає функціональність, що надається електронною торговою системою, та призначений для підключення електронних майданчиків (операторів електронних майданчиків) до електронної торгової системи;

реєстраційний внесок — це сума коштів, що вноситься за реєстрацію заяви про участь у земельних торгах на відповідний рахунок оператора електронного майданчика. Розмір реєстраційного внеску визначається відповідно до частини сьомої статті 135 Кодексу;

суб'єкт переважного права — особа, яка відповідно до Кодексу має переважне право купівлі земельної ділянки;

унікальне гіперпосилання – текст із записом адреси веб-сайту в Інтернеті, за яким надається тимчасовий прямий доступ до інтерфейсу модуля земельних торгів в електронній торговій системі та який дає можливість участі в земельних торгах і є єдиним ідентифікатором учасника;

учасник земельних торгів – це фізична або юридична особа, яка розмістила в електронній торговій системі документи, зазначені в частині сьомій статті 137 Кодексу, 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;

цінова пропозиція — сума коштів, сплата якої декларується учасником у період часу проведення (у ході) земельних торгів;

ціна продажу лота — ціна лота, визначена відповідно до абзацу другого частини третьої статті 136 Кодексу.

Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Кодексі.

3. Перебіг строків, встановлених цими Вимогами, починається з наступного дня після настання події, з якою вони пов'язані.

Функціонування електронної торгової системи

4. Формування протоколів про результати земельних торгів та їх оприлюднення здійснюється в електронній торговій системі автоматично у день завершення земельних торгів. Протоколи формуються за формою, оприлюдненою на офіційному веб-сайті адміністратора електронної торгової системи (далі – адміністратор) відповідно до вимог частини п'ятнадцятої статті 137 Кодексу.

5. Доступ до електронної торгової системи здійснюється через сервіси, що надаються операторами електронних майданчиків відповідно до цих Вимог.

6. Доступ до інформації, що розміщується в електронній торговій системі, забезпечується за допомогою прикладного програмного інтерфейсу.

7. Уся інформація в електронній торговій системі розміщується українською мовою та, у разі потреби, англійською або іншими мовами, у випадках, коли використання букв українського алфавіту (символів) призводить до спотворення такої інформації (зокрема, у випадках зазначення найменування та адреси). Використання латинських та інших символів під час написання слів кирилицею не допускається.

8. Для участі у земельних торгах оператор електронного майданчика забезпечує учасника земельних торгів (далі – учасник) унікальним гіперпосиланням, за яким надається тимчасовий прямий доступ до інтерфейсу модуля земельних торгів в електронній торговій системі.

9. Адміністратор забезпечує цілодобове функціонування електронної торгової системи, крім проміжку часу, протягом якого буде здійснюватися модернізація електронної торгової системи (регламентні роботи) та доступ до електронної торгової системи буде тимчасово зупинено, та технічну можливість

доступу до земельних торгів, у тому числі до інформації про їх проведення. Електронна торгова система працює за датою та київським часом. Форматом позначення дати в електронній торговій системі є рік, місяць, день.

Електронна торгова система забезпечує можливість встановлення початку проведення земельних торгів протягом робочого часу (понеділок — п'ятниця з 9 до 18 години), крім вихідних, святкових та неробочих днів.

10. Форматом позначення часу є години; години та хвилини; хвилини, секунди та мілісекунди (годинник вказується в 24-годинному форматі).

11. Будь-яка дія, вчинена в електронній торговій системі з особистого кабінету учасника, організатора земельних торгів (далі – організатор), вважається такою, що вчинена відповідною особою.

Усі зміни після їх оприлюднення зберігаються в електронній торговій системі протягом трьох років з дати внесення такої інформації до електронної торгової системи.

12. Потенційні покупці, учасники подають запитання в електронній торговій системі через інтерфейс електронного майданчика в текстовому вигляді без можливості приєднання файлів.

13. Потенційні покупці, учасники подають запитання щодо земельних торгів до завершення дня, що передує дню проведення земельних торгів.

Усі запитання та відповіді зберігаються в електронній торговій системі протягом 3 років з дати їх внесення до електронної торгової системи.

14. Інформація про особи потенційних покупців, учасників, що подали запитання, розкривається в електронній торговій системі після моменту закінчення земельних торгів.

Підготовка до проведення земельних торгів

15. Оператор електронного майданчика забезпечує функціонування електронного майданчика, цілісність даних, що передаються до електронної торгової системи або приймаються від електронної торгової системи, коректне та своєчасне відображення в електронній торговій системі даних та можливість вчинення організатором земельних торгів, потенційними покупцями, учасниками дій в електронній торговій системі через сервіси, які надаються оператором електронного майданчика відповідно до цих Вимог.

Супроводження та адміністрування оператором електронного майданчика здійснюється без залучення коштів державного бюджету.

16. Оператор електронного майданчика розміщує на веб-сайті електронного майданчика інструкції з детальною інформацією про користування ним, описом умов реєстрації та механізму завантаження документів для участі в земельних

торгах та забезпечує антивірусну та технічну перевірку інформації та матеріалів перед їх передачею до електронної торгової системи та/або збереженням.

17. Доступ до електронної торгової системи відповідно до цих Вимог надається потенційному покупцеві після проходження процедури реєстрації на веб-сайті електронного майданчика.

Будь-який користувач Інтернету має можливість спостерігати за ходом земельних торгів в інтерактивному режимі реального часу та здійснювати пошук інформації щодо проведених та/або запланованих земельних торгів за допомогою сервісів пошуку та перегляду торгів електронного майданчика.

18. Потенційний покупець, учасник зобов'язаний забезпечити збереження авторизаційних даних, свого імені (логіна) та пароля, необхідних для роботи в електронній торговій системі.

19. Отримання оператором електронного майданчика згоди на обробку персональних даних фізичної особи відповідно до Закону України «Про захист персональних даних», а також попередньої згоди на очікування з метою підготовки і проведення земельних торгів є обов'язковим під час реєстрації для участі в земельних торгах потенційного покупця, який є фізичною особою.

Оператор електронного майданчика проводить перевірку відповідності ідентифікаційної інформації:

для громадян України (фізичних осіб та фізичних осіб – підприємців) – даних довідки про присвоєння їм реєстраційного номера облікової картки платника податків (ідентифікаційного номера фізичної особи — платника податків) або паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті);

для іноземців (іноземних громадян) та осіб без громадянства – даних документа, що посвідчує особу;

для юридичних осіб – резидентів – даних витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань;

для юридичних осіб – нерезидентів – даних документа про реєстрацію у державі місцезнаходження (витягу із торговельного, банківського або судового реєстру тощо), засвідченого згідно із законодавством держави його видачі, перекладеного українською мовою,

наданої потенційним покупцем - даним, які зазначаються такою особою в заяві про участь у земельних торгах.

До участі у 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. Перевірка відповідності потенційного покупця вимогам, визначеним цим абзацом Вимог, та можливості його допуску до участі у повторних земельних торгах здійснюється електронною торговою системою.

20. Організатор після укладення з оператором електронного майданчика договору про організацію та проведення земельних торгів через особистий кабінет оприлюднює в електронній торговій системі оголошення про проведення земельних торгів не пізніше, ніж через дев'яносто календарних днів після прийняття ним рішення, передбаченого частиною четвертою статті 136 Кодексу. Договір про організацію та проведення земельних торгів між організатором та оператором електронного майданчика укладається за формою, наданою оператором електронного майданчика.

До оголошення про проведення земельних торгів додається документація щодо кожного лота, що розміщується у вигляді окремого електронного документа, за формою, встановленою додатком 1 до цих Вимог, а також документи та матеріали на лот (документація), передбачені абзацом другим частини першої статті 137 Кодексу.

21. В оголошенні про проведення земельних торгів зазначаються відомості, передбачені частиною четвертою статті 137 Кодексу, а також розрахунок розміру мінімального кроку аукціону, визначеного відповідно до абзацу третього частини чотирнадцятої статті 137 Кодексу, кінцевий строк подання заяв про участь у земельних торгах, визначений згідно з пунктом 31 цих Вимог.

Час проведення (початку) земельних торгів встановлюється електронною торговою системою автоматично.

У разі потреби організатор в оголошенні про проведення електронних торгів також зазначає рахунки для оплати витрат, здійснених на підготовку лота до продажу.

Якщо на земельні торги виставляється право оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, в оголошенні про проведення земельних торгів зазначається також інформація про такий водний об'єкт, наявність паспорта водного об'єкта, умови використання водного об'єкта,

площа, розмір плати за надані в оренду водні об'єкти. До матеріалів лота долучається паспорт водного об'єкта та розрахунок орендної плати за водний об'єкт.

Умови договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису, який укладається на земельних торгах, що зазначаються в оголошенні про проведення земельних торгів, мають містити, зокрема, відомості про строк, інші умови, обмеження та обтяження (у разі наявності) користування земельною ділянкою (при набутті права користування земельною ділянкою), інформацію про обмеження та обтяження, договори оренди земельної ділянки, її частини із зазначенням за кожним договором найменування орендаря, орендованої площі, розміру місячної орендної плати, строку дії договору оренди (у разі наявності, при продажу земельної ділянки).

22. Організатор на підставі прийнятого ним рішення може виправити технічні помилки (описки) в оголошенні про проведення земельних торгів, оприлюдненому в електронній торговій системі, протягом двох робочих днів з моменту здійснення такого оприлюднення в електронній торговій системі.

23. Організатор через свій особистий кабінет вводить інформацію про лот в електронну торгову систему, оприлюднює оголошення в електронній торговій системі, а також вчиняє інші дії, необхідні для проведення та завершення земельних торгів, встановлені цими Вимогами.

24. Потенційний покупець сплачує реєстраційний та гарантійний внески згідно з частинами сьомою та восьмою статті 135 Кодексу.

25. Реєстраційний та гарантійний внески для участі в земельних торгах вважаються сплаченими з моменту їх зарахування на банківський рахунок оператора електронного майданчика не пізніше ніж за одну годину до закінчення кінцевого строку прийняття заяв про участь у земельних торгах.

26. Оператор електронного майданчика зобов'язаний проінформувати потенційного покупця про зарахування на банківський рахунок оператора електронного майданчика гарантійного та реєстраційного внесків протягом однієї години з моменту їх зарахування та набуття права такою особою на подання заяви про участь у земельних торгах для отримання статусу учасника земельних торгів.

27. Реєстраційний та гарантійний внески для участі в земельних торгах, зараховані на банківський рахунок оператора менше ніж за одну годину до закінчення кінцевого строку прийняття заяв про участь у земельних торгах, не

вважаються сплаченими та підлягають поверненню такій особі протягом одного робочого дня з моменту їх зарахування на рахунок такого оператора.

28. Адміністратор забезпечує створення та надання оператору електронного майданчика доступу до унікального гіперпосилання.

29. Організатор надає:

відповіді на запитання щодо лота, надіслані потенційними покупцями, учасниками протягом п'яти робочих днів з дня отримання таких запитань. До дня, що передує дню проведення земельних торгів, відповіді надаються через особистий кабінет в електронній торговій системі, після — в інший спосіб, встановлений законодавством;

доступ потенційним покупцям, учасникам до документів, що стосуються лота, у спосіб, визначений законодавством, не пізніше ніж за один робочий день до дня проведення земельних торгів або в день звернення, якщо така особа/учасник звернувся в останній день строку прийняття заяв про участь у земельних торгах.

Відповіді на запитання щодо лота та доступ до документації надаються протягом робочого часу, визначеного правилами внутрішнього трудового розпорядку організатора.

Вимоги до проведення земельних торгів

30. Потенційний покупець через свій особистий кабінет заповнює електронну форму, що має містити закриту цінову пропозицію, передбачену частиною другою статті 135 Кодексу, подає в довільній формі заяву про участь у земельних торгах, на яку накладається електронний підпис, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, і завантажує електронні копії документів, передбачені частиною сьомою статті 137 Кодексу. Заява про участь у земельних торгах подається протягом всього часу з моменту завершення строку, визначеного пунктом 22 цих Вимог, до закінчення кінцевого строку подання заяв про участь у земельних торгах.

Інформація про прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності), громадянство (підданство) іншої держави, постійне місце проживання в державі, громадянином (підданим) якої є особа, що подається іноземцями (іноземними громадянами) та особами без громадянства, подається у довільній формі. Відповідна інформація може бути подана шляхом зазначення такої інформації в заяві про участь у земельних торгах.

Якщо потенційний покупець бажає взяти участь у земельних торгах щодо земельної ділянки сільськогосподарського призначення, він подає також документи, що підтверджують його відповідність вимогам статті 130 Кодексу, згідно з додатком 2 до цих Вимог.

Будь-яка закрита цінова пропозиція учасника, належним чином надіслана через електронний майданчик до електронної торгової системи в ході участі в земельних торгах, вважається згодою із умовами земельних торгів, що визначені в оголошенні про проведення земельних торгів.

Право на подання закритої цінової пропозиції виникає в потенційного покупця після отримання підтвердження про зарахування гарантійного та реєстраційного внесків на рахунок оператора електронного майданчика до закінчення кінцевого строку подання заяв про участь у земельних торгах, встановленого у відповідному оголошенні про проведення земельних торгів, та забезпечує можливість участі в земельних торгах. Закрита цінова пропозиція не може бути нижчою, ніж стартова ціна продажу лота.

31. Кінцевий строк подання заяв про участь у земельних торгах встановлюється електронною торговою системою в проміжку часу з 19 години 30 хвилин до 20 години 30 хвилин дня, що передує дню проведення земельних торгів.

32. До закінчення кінцевого строку подання заяв про участь у земельних торгах учасники мають право анулювати свої закриті цінові пропозиції або внести до них зміни.

Анулювання закритої цінової пропозиції може бути здійснено виключно відповідним учасником у його особистому кабінеті до моменту закінчення кінцевого строку прийняття заяв про участь у земельних торгах, крім випадку, передбаченого пунктом 66 цих Вимог. Після анулювання закритої цінової пропозиції особа втрачає статус учасника, а гарантійний внесок повертається такій особі у строк, визначений пунктом 75 цих Вимог.

33. Будь-яка інформація про кожного учасника є анонімною (закритою) до закінчення земельних торгів, крім інформації про номери учасників та їхню кількість. Закриті цінові пропозиції учасників є недоступними для перегляду до початку земельних торгів для всіх осіб, крім учасника, який подав таку закриту цінову пропозицію.

34. Оператор електронного майданчика зобов'язаний не розголошувати інформацію про розмір закритих цінових пропозицій учасників та кількість учасників, які подали заяви про участь у земельних торгах, до моменту початку

земельних торгів, а також найменування та/або прізвище, власне ім'я, по батькові та іншу інформацію учасників до моменту завершення земельних торгів.

35. Якщо в момент закінчення кінцевого строку прийняття заяв про участь у земельних торгах подано менше двох заяв або якщо за результатами земельних торгів закрита цінова пропозиція та/або цінова пропозиція жодного з учасників не містить крок аукціону на підвищення стартової ціни, земельні торги визнаються такими, що не відбулись, а електронна торгова система автоматично присвоює таким торгам статус аукціону, що не відбувся, крім випадку, передбаченого пунктом 50 цих Вимог.

Якщо подано більше однієї заяви про участь у земельних торгах, що містить закриту цінову пропозицію, електронна торгова система активує модуль земельних торгів.

36. Оператори електронних майданчиків забезпечують доступ учасників до земельних торгів. Для кожного учасника адміністратор створює індивідуальну вебсторінку земельних торгів. Оператор електронного майданчика передає до особистого кабінету учасника унікальне гіперпосилання, яке надає тимчасовий прямий доступ до інтерфейсу модуля земельних торгів в електронній торговій системі, що є достатньою умовою для участі в ньому, та інформує учасника про цю дію електронною поштою.

37. Доставка унікального гіперпосилання до особистого кабінету відповідного учасника здійснюється оператором електронного майданчика протягом 30 хвилин з моменту генерації такого гіперпосилання адміністратором, але не пізніше ніж за одну годину до початку земельних торгів.

38. У ході земельних торгів учасникам надається можливість подавати свої цінові пропозиції відповідно до цих Вимог. Учасник може протягом одного раунду земельних торгів один раз підвищити свою закриту цінову пропозицію/цінову пропозицію не менше, ніж на розмір мінімального кроку аукціону (зробити крок аукціону), визначеного відповідно до абзацу третього частини чотирнадцятої статті 137 Кодексу.

Учасник може зробити крок аукціону також на етапі подання закритої цінової пропозиції.

39. У момент старту модуля земельних торгів на індивідуальній вебсторінці учасника відображається така інформація:

номер земельних торгів;

стислий опис лота;

номер учасника в земельних торгах;

кількість учасників;

розмір цінних пропозицій, поданих учасниками, які до їх розкриття були закритими цінними пропозиціями;

час до початку земельних торгів та/або ходу подання цінної пропозиції учасника.

Після моменту старту модуля земельних торгів електронна торгова система робить паузу, яка триває п'ять хвилин, і оголошує раунд.

40. Учасник за допомогою інтерфейсу електронного майданчика отримує в особистому кабінеті унікальне гіперпосилання, яке надає тимчасовий прямий доступ до інтерфейсу модуля земельних торгів в електронній торговій системі.

Оператор електронного майданчика повинен забезпечити конфіденційність цього посилання, яке є єдиним ідентифікатором учасника.

41. Земельні торги починаються автоматично в час та дату, які визначені в оголошенні про проведення земельних торгів в електронній торговій системі, з урахуванням вимог абзацу другого пункту 21 цих Вимог.

42. У земельних торгах можуть брати участь учасники, що подали закриті цінні пропозиції.

43. У кожному раунді кожен учасник протягом трьох хвилин має право зробити крок аукціону (оновити закриту цінну пропозицію / цінну пропозицію) у порядку, передбаченому частиною чотирнадцятою статті 137 Кодексу, з урахуванням положень, передбачених пунктом 38 цих Вимог.

44. Якщо учасник зробив цінну пропозицію раніше закінчення відведеного часу на внесення такої цінної пропозиції, електронна торгова система надає йому можливість внести зміни до цінної пропозиції щодо її збільшення або зменшення, але не нижче попередньої цінної пропозиції цього учасника, до завершення відведеного часу. Якщо учасник не вносив та/або не змінював цінної пропозиції протягом трьох хвилин, після закінчення цього часу електронна торгова система приймає його попередню цінну пропозицію і передає хід наступному учаснику.

45. Після завершення раунду електронна торгова система робить паузу, яка триває три хвилини, і оголошує наступний раунд.

46. Якщо земельні торги було скасовано згідно з частиною третьою статті 138 Кодексу, їх статус змінюється в електронній торговій системі на статус аукціону, що скасований із збереженням всієї інформації, раніше введеної учасником або організатором.

Повідомлення про скасування земельних торгів оприлюднюється організатором в електронній торговій системі не пізніше робочого дня, що настає за днем прийняття відповідного рішення, та обов'язково повинне містити підстави та обґрунтування прийняття рішення про скасування земельних торгів.

Визначення переможця земельних торгів

47. Переможець земельних торгів визначається шляхом автоматичної оцінки електронною торговою системою цінових пропозицій учасників та формування протоколу про результати земельних торгів відповідно до абзацу сьомого частини другої статті 135 Кодексу.

48. Переможець земельних торгів:

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

підписує договір за результатами проведення земельних торгів з організатором протягом 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати земельних торгів.

49. Оператор електронного майданчика зобов'язаний поінформувати учасника з наступною за величиною ціною пропозицією, що визначений відповідно до абзацу другого пункту 51 цих Вимог, про зміну його статусу як такого учасника протягом двох годин з моменту отримання від нього заяви щодо повернення йому гарантійного внеску та натискання ним відповідної кнопки про відмову від очікування в особистому кабінеті.

50. Якщо учасником, що у повторних торгах подав єдину заяву про участь у земельних торгах, є учасник, передбачений абзацом третім частини п'ятої статті 138 Кодексу, то він вважається таким, що подав найвищу цінову пропозицію за лот, а договір підписується з таким учасником за запропонованою ним ціною за умови, що вона не є нижчою за стартову ціну.

У такому випадку днем завершення земельних торгів, у який формується та оприлюднюється протокол про результати земельних торгів, є день закінчення кінцевого строку прийняття заяв про участь у земельних торгах.

51. У разі наявності підстав, передбачених частиною дев'ятнадцятою статті 137 Кодексу, а також у разі виявлення після проведення торгів, що переможець повторних земельних торгів є особою, визначеною абзацом другим частини п'ятої статті 138 Кодексу, організатор завантажує рішення про відмову в підписанні протоколу про результати земельних торгів або про відмову від підписання договору в електронній торговій системі. Якщо переможець земельних торгів відмовився від підписання протоколу про результати земельних торгів або договору, не підписав такий протокол або договір у встановлені строки, не сплатив належну суму за придбаний лот та суму витрат на підготовку лота до продажу, організатор складає та завантажує відповідний акт в електронну торгову систему. Відповідне рішення (відповідний акт) організатор приймає (складає) та завантажує в електронну торгову систему в межах строку, встановленого для підписання та оприлюднення договору, крім акта про несплату належної суми за придбаний лот та суми витрат на підготовку лота до продажу, який завантажується не пізніше наступного робочого дня з дня закінчення строку, визначеного пунктом 57 цих Вимог.

У такому випадку в електронній торговій системі автоматично формується новий протокол про результати земельних торгів з визначенням переможцем земельних торгів учасника з наступною за величиною ціною пропозицією, а у разі однакових цінових пропозицій – учасника, що подав її раніше, за умови, що ним зроблений щонайменше один крок аукціону, та у разі відсутності заяви від такого учасника щодо повернення йому гарантійного внеску та відсутності факту натискання ним відповідної кнопки про відмову від очікування в особистому кабінеті.

52. Переможець земельних торгів підписує протокол про результати земельних торгів у строки, встановлені пунктом 48 цих Вимог.

Після підписання переможцем земельних торгів протоколу про результати земельних торгів організатор підписує протокол та оприлюднює його через особистий кабінет протягом шести робочих днів з дня, наступного за днем його формування в електронній торговій системі, та натискає електронну кнопку для підтвердження підписання протоколу в інтерфейсі особистого кабінету, після чого земельним торгам автоматично присвоюється статус очікування підписання договору. Вказаний строк закінчується о 18 годині останнього дня строку, встановленого для оприлюднення протоколу.

53. У межах строку, встановленого для оприлюднення протоколу про результати земельних торгів, організатор перевіряє електронні копії документів переможця земельних торгів, поданих ним згідно з пунктами «а» – «в»

та абзацом восьмим частини сьомої статті 137 Кодексу, щодо відповідності вимогам Кодексу, а також відповідність особи учасника вимогам абзацу другого частини п'ятої статті 138 Кодексу.

54. У випадках, передбачених пунктом 51 цих Вимог, для учасника з наступною за величиною ціною пропозицією/учасника, що подав її раніше, електронна торгова система автоматично формує новий протокол про результати земельних торгів та присвоює земельним торгам статус аукціону, що не відбувся.

55. У межах строку, встановленого абзацом шостим частини шістнадцятої статті 137 Кодексу, для підписання договору, організатор, у разі необхідності, перевіряє оригінали доданих до заяви про участь у земельних торгах документів переможця земельних торгів, поданих ним згідно з пунктами «а» – «в» та абзацом восьмим частини сьомої статті 137 Кодексу, щодо відповідності вимогам Кодексу та відповідність особи учасника вимогам абзацу другого частини п'ятої статті 138 Кодексу, та оприлюднює підписаний договір через особистий кабінет (крім випадків продажу земель сільськогосподарського призначення).

Якщо земельні торги проводяться для продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, перевірка доданих до заяви про участь у земельних торгах документів переможця земельних торгів щодо відповідності вимогам статті 130 Кодексу здійснюється нотаріусом, який здійснює посвідчення договору. У такому разі організатор підписує та оприлюднює договір з урахуванням результатів перевірки відповідності переможця земельних торгів, викладених у протоколі перевірки набувача, що передбачений Порядком здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Кодексу.

У разі нотаріального посвідчення договору в інших випадках, що не передбачені цим пунктом Вимог, нотаріус, який здійснює таке посвідчення, у межах цього ж строку також у разі потреби здійснює перевірку електронних копій та/або оригіналів доданих до заяви про участь у земельних торгах документів переможця земельних торгів щодо відповідності вимогам Кодексу.

56. Протокол про результати земельних торгів, договір, укладений за результатами земельних торгів, підписуються у порядку, визначеному частиною шістнадцятою статті 137 Кодексу.

У разі якщо на вимогу переможця торгів такий протокол та договір підписуються також у паперовій формі, таке підписання відбувається у ті самі строки, що передбачені Кодексом та цими Вимогами. При підписанні протоколу про результати земельних торгів у паперовій формі переможець, у межах строку для підписання ним протоколу, надає підписаний ним протокол оператору електронного майданчика, через який ним подано цінову пропозицію. Оператор електронного майданчика не пізніше наступного робочого дня надсилає його організатору для підписання. У такому разі переможець земельних торгів, якщо він є юридичною особою, разом з підписаним протоколом також подає інформацію про особу, уповноважену підписувати договір, та копію документа, який надає повноваження на підписання договору.

57. Протягом п'яти робочих днів з дня підписання договору за результатами проведення земельних торгів переможець сплачує на рахунки, зазначені в оголошенні про проведення земельних торгів, ціну продажу лота (якщо інше не визначено договором оренди земельної ділянки, що міститься в оголошенні про проведення земельних торгів та був підписаний за результатами земельних торгів) та витрати, здійснені на підготовку лота до продажу, у сумі, зазначеній в оголошенні про проведення земельних торгів.

58. Організатор не пізніше, ніж протягом наступного робочого дня з дня отримання плати, визначеної пунктом 57 цих Вимог, оприлюднює в електронній торговій системі відомості про здійснення переможцем торгів оплати за придбаний лот та витрат, здійснених на підготовку лота до продажу.

Після оприлюднення організатором договору, підписаного за результатами проведення земельних торгів, та відомостей про здійснення переможцем торгів оплати за придбаний лот та витрат на підготовку лота до продажу, і натискання електронної кнопки в інтерфейсі особистого кабінету, земельним торгам автоматично присвоюється статус аукціону, що завершився, а договору — статус підписаного.

Порядок реалізації переважного права суб'єктом переважного права при проведенні земельних торгів з продажу такої земельної ділянки

59. Суб'єкт переважного права, який відповідно до закону може мати у власності відповідну земельну ділянку, має переважне право на її придбання у випадках та на умовах, передбачених абзацом другим частини третьої статті 135 та частини першої статті 130¹ Кодексу.

60. Для реалізації свого переважного права під час проведення земельних торгів суб'єкт переважного права, що зазначений організатором в оголошенні

про проведення таких земельних торгів (далі – земельні торги з переважним правом), заповнює електронну форму, що має містити закриту цінову пропозицію, сплачує гарантійний та реєстраційний внески та виконує інші вимоги до особи, яка бажає взяти участь у земельних торгах, передбачені частиною сьомою статті 137 Кодексу.

61. Якщо подано дві або більше заяви про участь у земельних торгах, згода (попередня згода), передбачена абзацом другим частини третьої статті 135 Кодексу, надається суб'єктом переважного права в ході спеціального етапу земельних торгів шляхом надання підтвердження в електронній торговій системі. Такий спеціальний етап проводиться у разі участі суб'єкта переважного права в земельних торгах та після закінчення трьох раундів торгів, визначених частиною чотирнадцятою статті 137 Кодексу.

У ході спеціального етапу торгів суб'єкт переважного права може надати згоду сплатити ціну продажу лота, що є рівною ціновій пропозиції учасника, який подав найвищу цінову пропозицію за лот, а у разі відмови сплатити таку ціну продажу лота – попередню згоду сплатити ціну продажу лота, що є рівною ціновій пропозиції учасника з наступною за величиною ціною пропозицією. У разі відсутності наданої згоди або попередньої згоди під час спеціального етапу земельних торгів вважається, що суб'єкт переважного права відмовився від надання такої згоди чи попередньої згоди.

Якщо лотом є земельна ділянка сільськогосподарського призначення і для участі у земельних торгах з переважним правом подано заяви про участь у таких торгах від суб'єктів переважного права двох черг відповідно до частини першої статті 130¹, то дії, передбачені абзацом другим цього пункту, виконують суб'єкти переважного права обох черг.

62. Переможцем земельних торгів з переважним правом є учасник, який подав найвищу цінову пропозицію за лот відповідно до абзацу сьомого частини другої статті 135 Кодексу, що визначається шляхом автоматичної оцінки електронною торговою системою цінових пропозицій учасників та аналізу отриманих згоди та/або попередньої згоди суб'єкта (суб'єктів) переважного права та відображається у сформованому протоколі про результати земельних торгів.

У разі подання однакових цінових пропозицій, однією з яких є пропозиція суб'єкта переважного права (у тому числі подана шляхом надання згоди / попередньої згоди), пріоритет має цінова пропозиція суб'єкта переважного права.

У разі, якщо для участі у земельних торгах з переважним правом подано заяви про участь у таких торгах від суб'єктів переважного права двох черг, то пріоритет у разі подання однакових цінових пропозицій суб'єктів переважного права (у тому числі поданих шляхом надання згоди / попередньої згоди) має цінова пропозиція суб'єкта переважного права першої черги відповідно до частини першої статті 130¹ Кодексу.

63. Учасник з наступною за величиною ціною пропозицією визначається в порядку, встановленому пунктом 62 цих Вимог, не враховуючи цінову пропозицію учасника, що був визнаний переможцем відповідно до пункту 62 цих Вимог.

64. Оператор електронного майданчика зобов'язаний проінформувати учасника з наступною за величиною ціною пропозицією, який визначений відповідно до пункту 63 цих Вимог, про зміну його статусу протягом двох годин з моменту отримання заяви від такого учасника щодо повернення йому гарантійного внеску та натискання ним відповідної кнопки про відмову від очікування в особистому кабінеті.

65. У випадку, передбаченому абзацом третім частини п'ятої статті 138 Кодексу, учасник, який у повторних торгах подав єдину заяву про участь у земельних торгах, вважається таким, що подав найвищу цінову пропозицію за лот, а договір підписується з таким учасником за запропонованою ним ціною за умови, що вона не є нижчою за стартову ціну, в тому числі, якщо таким учасником є суб'єкт переважного права.

66. У випадку передачі переважного права купівлі земельної ділянки та внесення змін в оголошення стосовно особи, яка має переважне право, з моменту внесення таких змін до особистого кабінету учасника, який мав статус суб'єкта переважного права (у разі якщо ним вже було подано заяву про участь у відповідних земельних торгах), надходить повідомлення про внесення організатором відповідних змін до оголошення. Таке повідомлення надсилається учаснику щоденно до дня проведення торгів, поки він не підтвердить/анулює свою закриту цінову пропозицію. Якщо такий учасник не підтвердить/анулює свою закриту цінову пропозицію до дня проведення торгів, то вважається, що він анулював свою закриту цінову пропозицію.

Організація, порядок проведення та визначення переможця повторних та нових земельних торгів

67. Повторні земельні торги проводяться в порядку, передбаченому цими Вимогами для проведення земельних торгів, з урахуванням особливостей, визначених цим розділом.

68. Організатор земельних торгів протягом 10 днів з дати визнання земельних торгів такими, що не відбулись, оприлюднює оголошення про проведення повторних земельних торгів, що проводяться з урахуванням вимог, передбачених частиною п'ятою статті 138 Кодексу.

69. Після усунення підстав, за якими торги були скасовані або їх результати були визнані судом недійсними, організатор оприлюднює оголошення про проведення нових торгів, які проводяться у порядку, встановленому для проведення торгів.

Особливості проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок та прав на них під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України «Про виконавче провадження»

70. Підготовка до проведення та проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок та прав на них під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України «Про виконавче провадження», встановлення та оприлюднення їх результатів, визначення розміру, порядку та строків сплати, повернення реєстраційних, гарантійних внесків учасників та винагороди, що сплачується переможцем земельних торгів оператору електронного майданчика, порядок відшкодування витрат (видатків), здійснених на підготовку лота для продажу на земельних торгах, порядок та строки сплати ціни продажу земельної ділянки та плати за користування земельною ділянкою, технічні вимоги до проведення повторних торгів визначаються (здійснюються) відповідно до цих Вимог.

71. Протягом строку, визначеного пунктами 55, 58 цих Вимог, організатор оприлюднює в електронній торговій системі підписаний договір за результатами проведення земельних торгів, відомості про здійснення переможцем торгів оплати за придбаний лот та витрат, здійснених на підготовку лота до продажу, а також акт про проведені електронні торги.

Вимоги до акта про проведені електронні торги, порядок його складання та затвердження, надання акта переможцю земельних торгів та іншим особам, а також порядок отримання майна за результатами проведених торгів

визначаються згідно з порядком реалізації арештованого майна, передбаченим Законом України «Про виконавче провадження».

Сплата та повернення гарантійного та реєстраційного внесків

72. Оператор електронного майданчика перераховує на рахунки для внесення плати за придбаний лот, зазначені організатором в оголошенні про проведення земельних торгів, сплачений гарантійний внесок переможця земельних торгів (за вирахуванням винагороди оператора електронного майданчика) протягом п'яти робочих днів з дня оприлюднення підписаного протоколу про результати земельних торгів у рахунок оплати ціни продажу лота.

73. Повернення сплаченого гарантійного внеску учаснику з наступною за величиною ціною пропозицією після переможця земельних торгів, а у разі однакових цінових пропозицій учасників – тому, що подав цінову пропозицію раніше, за умови відсутності в оператора електронного майданчика заяви від такого учасника щодо повернення йому гарантійного внеску та відсутності факту натискання ним відповідної кнопки про відмову від очікування в особистому кабінеті здійснюється оператором протягом п'яти робочих днів з дня оприлюднення в електронній торговій системі відомостей про здійснення переможцем торгів оплати за придбаний лот та витрат, здійснених на підготовку лота до продажу (крім випадків, коли переможцем земельних торгів є такий учасник).

У разі відкликання таким учасником попередньої згоди на очікування шляхом натискання відповідної кнопки в особистому кабінеті та подання заяви щодо повернення гарантійного внеску, оператор електронного майданчика зобов'язаний повернути гарантійний внесок такому учаснику протягом п'яти робочих днів з дати подання заяви та натискання відповідної кнопки в особистому кабінеті.

74. Повернення сплачених гарантійних внесків учасникам здійснюється оператором електронного майданчика протягом трьох робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати земельних торгів, крім:

переможця земельних торгів;

учасника з наступною за величиною ціною пропозицією після переможця земельних торгів, а у разі однакових цінових пропозицій учасників – того, що подав цінову пропозицію раніше, за умови наданої ним попередньої згоди на очікування;

випадків, передбачених абзацами другим – п'ятим частини десятої статті 135 Кодексу.

75. Повернення сплачених гарантійних внесків особам, які анулювали свою закриту цінову пропозицію, здійснюється оператором протягом трьох робочих днів з дня, наступного за днем такого анулювання.

76. Повернення сплачених реєстраційних та гарантійних внесків учасникам у випадку скасування земельних торгів здійснюється оператором електронного майданчика протягом трьох робочих днів з дня, наступного за днем присвоєння земельним торгам статусу скасованого аукціону.

77. У випадках, передбачених абзацами другим – п'ятим частини десятої статті 135 Кодексу, сплачені гарантійні внески (за вирахуванням винагороди оператора електронного майданчика з гарантійного внеску переможця) перераховуються оператором електронного майданчика, через якого надано відповідну цінову пропозицію учасника, на рахунки, передбачені пунктом 72 цих Вимог, протягом п'яти робочих днів з дня настання подій, визначених абзацами другим – п'ятим частини десятої статті 135 Кодексу (якщо гарантійні внески не були перераховані організатору раніше).

Визначення розміру винагороди, що сплачується оператору електронного майданчика, її внесення та повернення

78. Оператор, через якого переможець земельних торгів набув право на участь у земельних торгах, протягом п'яти робочих днів з дня оприлюднення підписаного протоколу про результати земельних торгів вираховує із суми гарантійного внеску, внесеного переможцем земельних торгів, винагороду оператора електронного майданчика у розмірі, визначеному пунктом 79 цих Вимог.

З винагороди оператора електронного майданчика вираховується плата на розвиток електронної торгової системи, що сплачується оператором в розмірі та порядку, передбаченому договором, укладеним з адміністратором електронної торгової системи.

79. Розмір винагороди оператора електронного майданчика визначається у відсотках ціни продажу лота з урахуванням податку на додану вартість та становить п'ять відсотків ціни продажу земельної ділянки (у разі продажу земельної ділянки чи прав емфітевзису, суперфіцію) або річної орендної плати.

80. Якщо сума винагороди оператора електронного майданчика перевищує розмір гарантійного внеску, переможець зобов'язаний провести повний

розрахунок з оператором (здійснити доплату) після формування протоколу про результати земельних торгів, але до моменту оприлюднення договору в електронній торговій системі.

**Форма документації щодо лота земельних торгів для розміщення
в електронній торговій системі**

| | |
|---|---|
| Вид процедури: | оренда / продаж земельної ділянки, права суперфіцію або емфітевзису / продаж із переважним правом |
| Опис лота: | |
| Місцезнаходження: | |
| Кадастровий номер: | |
| Площа: | |
| Цільове призначення: | |
| Тип власності: | |
| Співвласники (за наявності): | |
| Обтяження прав на земельну ділянку, обмеження у використанні земель (за наявності): | |
| Містобудівні умови земельної ділянки (за наявності): | |
| Строк користування*: | * тільки для строкових договорів |
| Стартова ціна: | |
| Нормативна грошова оцінка: | |
| Експертна грошова оцінка: | |
| Сума витрат (видатків), здійснених на підготовку лота: | |
| Дата проведення земельних торгів: | |
| Повідомлення суб'єкта переважного права про проведення земельних торгів | *тільки для продажу з переважним правом |
| Інші документи та матеріали на лот | |

Перелік документів, що підтверджують відповідність потенційного покупця, який бажає взяти участь у земельних торгах щодо земельної ділянки сільськогосподарського призначення, вимогам статті 130 Кодексу

Відповідно до абзацу дев'ятого частини сьомої статті 137 Кодексу потенційні покупці разом із заявою про участь у земельних торгах також подають копії таких документів:

1. Документи, які містять відомості про структуру власності (якщо потенційним покупцем є юридична особа).

2. Документи, що підтверджують громадянство учасників (акціонерів, членів) та бенефіціарного власника (якщо потенційним покупцем є юридична особа).

3. Документи, що підтверджують джерела походження коштів, зокрема: 1) декларація про майновий стан і доходи; 2) декларація про майно, доходи, витрати і зобов'язання фінансового характеру/декларація особи, уповноваженої на виконання функцій держави або органу місцевого самоврядування; 3) річна (квартальна, інша) фінансова та/або податкова звітність юридичної особи – набувача та фізичної особи – підприємця (за наявності), що отримана нотаріусом безпосередньо від набувача (баланс, витяги, що містять дані про прибутки та збитки господарської діяльності клієнта, податкова декларація з додатками); 4) фінансова звітність юридичної особи – набувача, що оприлюднена відповідно до вимог законодавства; 5) інші документи, що підтверджують джерела походження коштів. Такі документи подаються у випадку їх наявності.

4. Документи про перебування у шлюбі, у тому числі зареєстрованому за кордоном, та про набуття земельних ділянок сільськогосподарського призначення на праві спільної сумісної власності подружжя (у разі наявності, якщо потенційним покупцем є фізична особа).

5. Документ, що містить інформацію щодо юридичних осіб, права на частку у статутному (складеному) капіталі, у пайовому фонді, акції, паї яких потенційний покупець має із обов'язковим зазначенням найменування юридичної особи, ідентифікаційного коду юридичної особи, розміру належної йому частки у статутному (складеному) капіталі, у пайовому фонді, та/або кількості належних йому акцій, паїв (у разі наявності, якщо потенційним покупцем є фізична особа).