**ПОВІДОМЛЕННЯ**

**ПРО ОПРИЛЮДНЕННЯ ПРОЕКТУ РЕГУЛЯТОРНОГО АКТУ**

Керуючись ст. 9 Закону України від 11.09.2003 № 1160-IV «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», з метою одержання зауважень і пропозицій до проекту регуляторного акту, відділ економічного розвитку, інфраструктури та інвестицій виконавчого комітету Кам’янсько-Дніпровської міської ради повідомляє наступну інформацію:

Зміст проекту регуляторного акту- рішення Кам’янсько-Дніпровської міської ради «Про затвердження «Положення про земельні торги у формі аукціону на території Кам’янсько-Дніпровської міської ради Кам’янсько-Дніпровського району Запорізької області».

Адреса розробника: 71304, м. Кам’янка-Дніпровська, вул. Каховська, буд. 98), відділ економічного розвитку, інфраструктури та інвестицій,

електронна адреса: [k\_gorsovet@zp.ukrtel.net](http://mbox2.i.ua/compose/765765765/?cto=t7mnpb%2Blv9Sy0Fq0vkahnszRuIWIo6W%2F).

Спосіб оприлюднення: на веб-сайті міської ради : <http://kamenkamr.gov.ua/>

Зауваження та пропозиції щодо положень даного проекту рішення просимо надсилати впродовж місяця з дати оприлюднення проекту регуляторного акту виключно у паперовому вигляді на ім’я міського голови (або начальника відділу економічного розвитку, інфраструктури та інвестицій)

**АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ**

проекту регуляторного акту - рішення Кам’янсько-Дніпровської міської ради «Про затвердження «Положення про земельні торги у формі аукціону на території Кам’янсько-Дніпровської міської ради Кам’янсько-Дніпровського району Запорізької області»

Цей документ містить обґрунтування необхідності регулювання шляхом прийняття регуляторного акту – рішення Кам’янсько-Дніпровської міської ради «Про затвердження «Положення про земельні торги у формі аукціону на території Кам’янсько-Дніпровської міської ради Кам’янсько-Дніпровського району Запорізької області».

Даний регуляторний акт розроблений відповідно до вимог, встановлених Земельним кодексом України, законами України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 11.09.2003 № 1160-IV «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» від 11.03.2004 № 308, Закону України «Про добровільне об»єднання територіальних громад».

1. **Визначення та аналіз проблеми , яку передбачається розв’язати шляхом прийняття регуляторного акту.**

Частиною 2 ст.127 Земельного кодексу України встановлено, що продаж земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітемзісу) на конкурентних засадах у формі аукціону здійснюється у випадках та порядку, встановлених главою 21 цього Кодексу.

Глава 21 (ст.. 134-139) Земельного кодексу України встановлює, що земельні торги проводяться у формі аукціону, 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 плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів.

Закон також передбачає, що продаж земельних ділянок державної або комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється виключно на земельних торгах.

Крім того, продаж земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису)може здійснюватися на земельних торгах виключно з ініціативи власників земельної ділянки. У такому разі земельні торги регулюються положенням цього Кодексу, якщо інше не передбачено законом чи договором з виконавцем земельних торгів.

Відповідно до закону, укладений договір купівлі-продажу земельної ділянки нотаріально посвідчується, а право на земельну ділянку, набуте за результатами проведення торгів, підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

На сьогоднішній день в Кам’янсько-Дніпровській міській об’єднаній територіальній громаді відсутній нормативно - правовий акт, яким визначається процедура організації та проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах, які проводяться в порядку, визначеному діючим законодавством України.

Обгрунтування необхідності регулювання на державному рівні:

Процес організації та проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах у Кам’янсько-Дніпровській міській об’єднаній громаді полягає в поетапній підготовці необхідних матеріалів відповідним підрозділом виконавчого комітету Кам’янсько-Дніпровської міської ради. Обгрунтування неможливості розв’язання проблеми за допомогою чинного регулювання:

На сьогоднішній день створено нормативно-правову базу, яку забезпечує правове регулювання земельних відносин у суспільстві, спрямованих на розвиток ринку землі. Це, передусім, Земельний кодекс України. Але, як зазначалось вище, він не забезпечує детальної регламентації діяльності організатора земельних торгів - Кам’янсько-Дніпровської міської ради. Таким чином, існує нагальна необхідність розробки проекту рішення сесії Кам’янсько-Дніпровської міської ради «Про затвердження «Положення про земельні торги у формі аукціону на території Кам’янсько-Дніпровської міської ради Кам’янсько-Дніпровського району Запорізької області», яке б встановлювало дієві правові механізми щодо регулювання діяльності організатора земельних торгів – Кам’янсько-Дніпровської міської ради, для створення сприятливих умов для розвитку підприємницької та інвестиційної діяльності в громаді.

1. **Мета та цілі регулювання.**

Зазначений регуляторний акт підготовлений з метою визначення чіткої процедури організації та проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах в Кам’янсько-Дніпровській міській об’єднаній територіальній громаді, що проводяться в порядку, визначеному діючим законодавством України.

**Цілями регулювання є:**

* визначити процедуру організації та проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах в Кам’янсько-Дніпровській міській об’єднаній територіальній громаді, які проводяться в порядку, визначеному діючим законодавством України;
* забезпечити ефективне використання земельних ресурсів територіальної громади;
* розвивати інфраструктуру територіальної громади;
* сприяти підприємницькій та інвестиційній діяльності в місті;
* забезпечити надання фізичним та юридичним особам рівних прав та можливостей для участі в торгах;
* збільшити надходження до міського бюджету;
* підвищити прозорість дій органів місцевого самоврядування шляхом встановлення чітких умов проведення торгів;
* забезпечити відкритість, доступність інформації про проведення торгів.

1. **Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей.**

**Перша альтернатива** - збереження нинішнього стану.

1. Відсутній нормативно – правовий акт, що забезпечить дотримання передбачених законодавством норм та правил при вирішенні питання щодо надання у власність від забудови земельних ділянок або прав на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис).
2. Немає системності, прозорості та чіткості при наданні у власність від забудови земельних ділянок або прав на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис).

Ці фактори негативно впливають на імідж громади та його інвестиційну привабливість; не забезпечується рівень прав та можливостей суб’єктів господарювання для участі у земельних торгах.

**Друга альтернатива** – затвердження рішення Кам’янсько-Дніпровської міської ради «Про затвердження «Положення про земельні торги у формі аукціону на території Кам’янсько-Дніпровської міської ради Кам’янсько-Дніпровської районної ради Запорізької області». Перевагами обраного способу регулювання є:

1. Утворення постійної діючої комісії з підготовки земельних торгів в Кам’янсько-Дніпровській міській об’єднаній територіальній громаді.
2. Впорядкування відносин у сфері продажу та користування земельними ділянками комунальної власності.
3. Фізичним та юридичним особам будуть надані однаково прозорі можливості для участі у земельних торгах.
4. Підвищення прогнозованості (передбачуваності бізнесу).
5. Забезпечення ефективного використання ресурсів територіальної громади.
6. Збільшення надходжень до місцевого бюджету.

Прийняття другої альтернативи забезпечує досягнення цілей; повністю сприяє вирішенню проблеми; забезпечує впорядкування процедури організації та проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах в Кам’янсько-Дніпровськїй міській об’єднаній територіальній громаді, які проводяться в порядку, визначеному діючим законодавством України.

Перший варіант неприйнятний, оскільки буде лише заглиблювати існуючі

проблеми і не сприятиме їх вирішенню. Суб’єкти господарювання не матимуть чіткий алгоритм процедури організації та проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах в Кам’янсько-Дніпровській міській об’єднаній територіальній громаді, які проводяться в порядку, визначеному діючим законодавством України.

З огляду на зазначене, обрано шлях врегулювання зазначених вище правовідносин шляхом прийняття рішення сесії Кам’янсько-Дніпровської міської ради в наведеній вище редакції. В результаті буде запроваджено чіткий механізм щодо проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису).

1. **Механізм та заходи, що пропонуються для розв’язання проблеми.**

Проектом регуляторного акта для забезпечення реалізації поставленої

мети є забезпечення прозорого процесу проведення земельних торгів, захист інтересів територіальної громади та суб’єктів господарювання, їх взаємне балансування, встановлення та контроль за виконанням прозорих і справедливих правил поведінки для учасників, обмеження прямого втручання в ринкову систему чіткими та зрозумілими критеріями тощо.

Механізмами та заходами для розв’язання проблеми є:

* розміщення інформації про умови проведення земельних торгів в офіційних місцевих засобах масової інформації;
* прийняття документів на участь в земельних торгах;
* проведення земельних торгів та визначення переможців.

Організаційні заходи, що мають здійснити виконавчі органи міської ради для впровадження регуляторного акта:

* розробка проекту регуляторного акта «Про затвердження «Положення про земельні торги у формі аукціону на території Кам’янсько-Дніпровської міської ради Кам’янсько-Дніпровського району Запорізької області» відповідно до цілей державного регулювання;
* затвердження проекту регуляторного акта на сесії Кам’янсько-Дніпровської міської ради;
* оприлюднення на офіційному веб-сайті Кам’янсько-Дніпровської міської ради проекту рішення «Про затвердження «Положення про земельні торги у формі аукціону на території Кам’янсько-Дніпровської міської ради Кам’янсько-Дніпровського району Запорізької області».

Запропоновані заходи відповідають принципам державної регуляторної політики, а саме: доцільності, адекватності, ефективності, передбачуваності, принципу прозорості та врахування громадської думки. Також вирішення проблеми позитивно впливає на розвиток підприємництва.

1. **Можливість досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акту.**

Досягнення мети та цілей у разі прийняття рішення є цілком реальною, не потребує додаткових витрат та забезпечується у разі сумлінного виконання його вимог суб’єктами господарювання. Рівень впровадження та виконання вимог акта оцінюються як достатній та відповідає тим ресурсам, якими розпоряджаються виконавчі органи міської ради.

Основними зовнішніми чинниками, що можуть вплинути на дію регуляторного акту є:

* політико-правові: у разі настання політичної нестабільності, введення надзвичайного стану, змін в чинному законодавстві;
* природно-екологічні: у разі стихійного лиха;
* соціально-культурні: у разі соціальної напруженості в суспільстві, рівня урбанізації, зміни демографічної ситуації в країні;
* економічні: у разі інфляції, прискорення або уповільнення темпів економічного зростання, залучення інвестицій, змін у фінансово-кредитній системі країни, посилення державного регулювання.

Найбільш значний вплив зовнішніх факторів на дію вищезазначеного акта можливий при виникненні змін у чинному законодавстві. В цьому випадку може мати місце невідповідність положень регуляторного акту нормам, що встановлюються нормативно-правовим актом вищої юридичної сили. Зазначена обставина негативно вплине на виконання вимог акта, проте може бути подолана шляхом внесення відповідних коригувань до нього.

Можливість досягнення цілей передбачених п.2 цього Аналізу, у разі прийняття зазначеного регуляторного акту є цілком реальною та обґрунтованою у зв’язку з тим, що метою прийняття даного регуляторного акту є цілеспрямоване вирішення зазначеної проблеми. Поширення дії регуляторного акту на широке коло фізичних та юридичних осіб дає територіальній громаді та органу місцевого самоврядування можливість врегулювання відносин щодо продажу земельних ділянок та прав на них виключно на земельних торгах, збільшення надходжень до бюджету з метою впровадження програм розвитку громади.

Завдяки даному регуляторному акту підвищується інформованість осіб щодо проведення земельних торгів, встановлюються чіткі процедурні умови, підвищується прогнозованість (передбачуваність бізнесу), унеможливлюються зловживання та корупційні дії.

Для реалізації заходів цього регуляторного акту необхідно фінансування з міського бюджету. За рахунок коштів організатора земельних торгів - Кам’янсько-дніпровської міської ради здійснюється підготовка лотів до проведення земельних торгів, сплачується винагорода виконавцю земельних торгів.

Даним проектом регуляторного акту не передбачається настання будь-якої можливої шкоди. Державний нагляд та контроль за виконанням вимог акту здійснює виконавчий комітет Кам’янсько-Дніпровської міської ради протягом дії регуляторного акту.

**6. Очікувані результати прийняття регуляторного акта.**

Нижче наведена таблиця з очікуваними результатами прийняття рішення Кам’янсько-Дніпровської міської ради «Про затвердження «Положення про земельні торги у формі аукціону на території Кам’янсько-Дніпровської міської ради Кам’янсько-Дніпровського району Запорізької області».

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Сфера впливу регуляторного акту | Вигоди | Витрати |
| Органи місцевого самоврядування | - чітка координація дій при прийнятті управлінських рішень, підвищення прозорості дій місцевої влади (надання фізичним та юридичним особам однаково рівних можливостей для участі у земельних торгах);  - підвищення іміджу, довіри до місцевої влади;  -збільшення надходжень до місцевого бюджету | - часові витрати спеціалістів структурних підрозділів виконавчого комітету міської ради на розробку умов та безпосереднє проведення земельних торгів;  - підготовка лотів до проведення земельних торгів |
| - винагорода виконавця земельних торгів встановлюється у розмірі 5% ціни, за якою здійснюється купівля-продаж земельної ділянки, або 50% річної плати за користування земельною ділянкою (в разі продажу прав на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису), але не більш як 2000 неоподаткованих мінімумів доходів громадян за кожен лот | - винагорода виконавцю земельних торгів |
| - збільшення надходжень до місцевого бюджету від продажу земельних ділянок або прав на них;  - забезпечення ефективного використання ресурсів, підвищення інвестиційної привабливості територіальної громади | - недоотримання бюджетом плати за земельні ділянки у разі надходження пропозиції |
| - приведення місцевої нормативно-правової бази у відповідність до вимог чинного законодавства України | - витрати, пов’язані з впровадженням та контролем за дотриманням вимог регуляторного акту |
| Суб’єкти підприємницької діяльності | - отримання права на участь у земельних торгах за інвестиційно-привабливу земельну ділянку;  -підвищення прогнозованості, передбачуваності бізнесу | - сплата реєстраційного та гарантійного внесків |
| Територіальна громада | - отримання права на участь у земельних торгах за інвестиціно-привабливу земельну ділянку;  - максимальне задоволення споживчого попиту, реалізація конституційних прав громадян | - сплата реєстраційного та гарантійного внесків |

В результаті досягнення визначених цілей буде отримано загальний позитивний ефект від запровадження даного регуляторного акту. По даним проведеного аналізу щодо визначення витрат та вигод, можна зробити їх оцінювання. Вигід від впровадження регуляторного акту більше, ніж витрат.

**7. Строк дії регуляторного акта.**

Строк дії «Положення про земельні торги у формі аукціону на території Кам’янсько-Дніпровської міської ради Кам’янсько-Дніпровського району Запорізької області» встановлюється довгостроково, без обмеження терміну дій регуляторного акту. У разі виникнення потреби, у зв’язку зі зміною чинного законодавства України та за підсумками аналізу відстеження його результативності, вноситимуться зміни до запропонованого регуляторного акту.

1. **Показники результативності регуляторного акта.**

Виходячи з цілей державного регулювання, для відстеження результативності цього регуляторного акту обрано статистичні показники :

1. Розмір надходжень до місцевого бюджету коштів від продажу земельних ділянок або прав на них, пов’язаних з дією акту;
2. Кількість проведених земельних торгів;
3. Кількість суб’єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акту;
4. Розмір коштів і час, що витрачатимуться органом місцевого самоврядування, які пов’язані з виконанням вимог акту;
5. Рівень поінформованості суб’єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акту;
6. Кількість виставлених для продажу та проданих земельних ділянок, пов’язаних з дією акту;
7. Площа виставлених для продажу та проданих земельних ділянок, пов’язаних з дією акту;
8. Кількість проданих земельних ділянок або прав на них, пов’язаних з дією акту, за цільовим призначенням.

Для визначення ступеню досягнення очікуваних результатів та цілей регулювання слід застосувати прогнозні показники результативності (такі ж самі, що наведені вище).

1. **Заходи за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акта.**

Відстеження результативності регуляторного акту буде здійснюватися відповідно до ст. 10 Закону України “ Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності ” шляхом застосування базового та повторного відстеження.

**Базове** відстеження результативності регуляторного акту проведено на етапі його підготовки, до набрання чинності даного регуляторного акту.

**Повторне** – через рік з дня набрання чинності актом або більшістю його положень, але не пізніше ніж через два роки.

Для здійснення відстеження результативності регуляторного акту планується використання статистичних даних. В рамках статистичного методу відстеження буде проведено аналіз показників, що визначені у попередньому розділі регуляторного акту.

За результатами відстеження буде прийматися рішення щодо внесення змін до рішення або залишення цього регуляторного акту без змін.



ПРОЕКТ

**У К Р А Ї Н А**

**Кам’янсько-Дніпровська міська рада**

**Кам’янсько-Дніпровского району**

**Запорізької області**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ сесія восьмого скликання**

**Р І Ш Е Н Н Я**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м.Кам’янка-Дніпровська № \_\_\_\_\_\_\_\_

Про затвердження Положення про земельні торги

у формі аукціону на території Кам’янсько-Дніпровської

міської ради Кам’янсько - Дніпровського району

Запорізької області

Керуючись ст. ст. 25, 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Земельним кодексом України, Законом України «Про добровільне об’єднання територіальних громад», Розпорядження Кабінету Міністрів від 16.09.2015 № 938-р «Про затвердження перспективного плану формування територій громад Запорізької області», Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09. 2003 № 1160-ІУ, міська рада

в и р і ш и л а :

1. Затвердити Положення про Про затвердження Положення про земельні торги у формі аукціону на території Кам’янсько-Дніпровської міської ради Кам’янсько - Дніпровського району Запорізької області

2. Розмістити рішення на офіційному сайті виконавчого комітету Кам’янсь- ко-Дніпровської міської ради

3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань соціально-економічного розвитку міста, інфраструктури, планування бюджету, фінансів, підприємництва та торгівлі.

Міський голова В.В. Антоненко

ЗАТВЕРДЖЕНО

рішенням міської ради

\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 року

**ПОЛОЖЕННЯ**

про земельні торги у формі аукціону на території Кам’янсько-Дніпровської міської ради Кам’янсько - Дніпровського району Запорізької області

1. **Загальні положення**

1.1. Положення про земельні торги у формі аукціону на території населених пунктів об’єднаної територіальної громади Кам’янсько-Дніпровської міської ради Кам’янсько - Дніпровського району Запорізької області (- далі громада) розроблено відповідно до Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

1.2. Це Положення визначає процедуру організації та проведення земельних торгів у формі аукціону на території громади.

1.3. Продаж земельних ділянок здійснюється виключно на конкурентних засадах, крім випадків, встановлених ст. 134 Земельного кодексу України або іншими законами України.

1.4. На земельних торгах не може бути використане переважне право купівлі.

1.5. Земельні торги проводяться у формі аукціону, 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 плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів.

1.6. Терміни, що вживаються у цьому Положенні, мають таке значення:

аукціон - форма проведення земельних торгів, за якою об'єкт торгів передається в оренду або набувається право оренди учасником, що запропонував за нього найвищу ціну (відсоток орендної плати від нормативної грошової оцінки), яка фіксується у ході проведення торгів ліцитатором;

виконавець - суб'єкт господарювання, який уклав з організатором земельних торгів договір про їх проведення;

ліцитатор - фізична особа із спеціальною підготовкою, яка безпосередньо проводить аукціон;

лот - земельна ділянка із якісними та кількісними характеристиками, що виставляється для продажу права на її оренду та передачу земель в оренду за результатами аукціону;

організатор – Кам’янська - Дніпровська міська рада, яка здійснює підготовку лота до аукціону;

переможець - особа з числа учасників, яка у ході аукціону запропонувала за лот найвищу ціну;

стартова ціна – вартість права оренди або розмір орендної плати, з яких розпочинається продаж лота на аукціоні;

учасник - особа, яка відповідає встановленим законодавством вимогам, подала відповідні документи та зареєстрована виконавцем відповідно до цього Порядку.

**2. Добір земельних ділянок які виставляються на земельні торги**

2.1. Організатор земельних торгів визначає перелік земельних ділянок які виставляються на земельні торги окремими лотами. Забороняється вносити до зазначеного переліку призначені під забудову земельні ділянки без урахування у випадках, передбачених законом, результатів громадського обговорення.

У переліку зазначаються місце розташування (адреса) земельної ділянки, її цільове призначення (функціональне використання), площа, кадастровий номер, умови продажу.

2.2. Добір земельних ділянок, які виставляються на земельні торги, здійснюється з урахуванням затверджених містобудівної документації та документації із землеустрою, а також маркетингових досліджень, інвестиційної привабливості, звернень громадян та юридичних осіб щодо намірів забудови.

2.3. Земельні ділянки, включені до переліку земельних ділянок або прав на них, які виставлені на земельні торги, не можуть відчужуватися, передаватися в заставу, надаватися у користування до завершення торгів.

2.4. Підготовку лотів до проведення земельних торгів забезпечує організатор земельних торгів.

Підготовка лотів до проведення земельних торгів включає:

- виготовлення, погодження та затвердження в установленому законодавством порядку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки та у разі, якщо межі земельної ділянки не встановлені в натурі (на місцевості);

- 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"](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1378-15) у разі продажу на земельних торгах або прав на неї;

- встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки, не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки;

- встановлення стартового розміру річної орендної плати, який щодо земель не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного [Податковим кодексом України](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17);

- встановлення стартової ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, не може бути нижчою за ринкову вартість відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок;

- визначення виконавця земельних торгів, дати та місця проведення земельних торгів.

2.5. Фінансування підготовки лотів до проведення земельних торгів здійснюється виконавцем земельних торгів який уклав з організатором земельних торгів договір про їх проведення.

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

2.6. Закупівля послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу земельної ділянки або права на неї та визначення виконавця земельних торгів, здійснюється організатором земельних торгів у порядку, визначеному законодавством про здійснення державних закупівель.

**3. Земельні торги**

3.1. Продаж права оренди на земельні ділянки може здійснюватися на земельних торгах виключно з ініціативи власників земельної ділянки. У такому разі земельні торги регулюються положеннями Земельного Кодексу, якщо інше не передбачено законом чи договором з виконавцем земельних торгів.

3.2. Організатор земельних торгів – Кам’янсько-Дніпровська міська рада яка уклала з виконавцем земельних торгів договір про проведення земельних торгів.

Виконавцем земельних торгів є суб'єкт господарювання, який уклав з організатором земельних торгів договір про їх проведення.

Учасником земельних торгів є фізична або юридична особа, яка подала виконавцю земельних торгів документи, зазначені в [ч. 7 ст. 137](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/print1452604647179515#n1318) Земельного кодексу України, сплатила реєстраційний та гарантійний внески, зареєстрована у книзі реєстрації учасників земельних торгів і відповідно до чинного законодавства може набувати право власності або оренди на земельну ділянку, яка виставляється на земельні торги.

3.3. Проведення земельних торгів у формі аукціону щодо земельних ділянок право на які може бути реалізовано на земельних торгах здійснюється за рішенням організатора земельних торгів, у якому зазначаються:

- перелік земельних ділянок право оренди на які може бути реалізовано на земельних торгах окремими лотами;

- стартова ціна лота;

- строк та умови користування земельною ділянкою у разі набуття права оренди земельної ділянки на земельних торгах;

- особа, уповноважена організатором земельних торгів на укладення договору, право на яку виставляється на земельні торги.

3.4. Земельні торги проводяться відповідно до договору між організатором земельних торгів та їх виконавцем. Фінансування організації та проведення земельних торгів здійснюється виконавцем земельних торгів за рахунок власних коштів, що в подальшому відшкодовується переможцем земельних торгів (аукціону).

Після опублікування оголошення про проведення земельних торгів виконавець може відмовитися від договору лише у випадках, якщо проведення земельних торгів стало неможливим з незалежних від нього причин.

3.5. Винагорода виконавцю земельних торгів, яку встановлює організатор земельних торгів, складається з видатків на організацію та проведення земельних торгів і прибутку виконавця.

- Винагорода виконавця земельних торгів встановлюється у розмірі 5 відсотків ціни, за якою здійснюється купівля-продаж земельної ділянки, або 50 відсотків річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку (оренди) але не більш як 2000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний лот.

3.6. Розмір реєстраційного внеску визначається виконавцем і не може перевищувати 50 відсотків розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб на дату публікації оголошення про проведення земельних торгів.

3.7. Розмір гарантійного внеску за лотом становить 5 відсотків стартової ціни продажу земельної ділянки або стартового розміру річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку (оренди).

3.8. Реєстраційний та гарантійний внески сплачуються учасниками земельних торгів на окремі рахунки виконавця земельних торгів, відкриті в банку.

3.9. Сплачені суми реєстраційних внесків поверненню не підлягають, крім випадку, визначеного [ч. 3 ст. 138](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/print1452604647179515#n1381) Земельного кодексу України.

3.10. Сплачені суми гарантійних внесків (крім випадків, визначених [ч. 5 ст. 138](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/print1452604647179515#n1390) Земельного кодексу України) повертаються виконавцем земельних торгів усім учасникам земельних торгів, які не були визнані переможцями, протягом трьох банківських днів з дня проведення земельних торгів.

3.11. Умови, оголошені перед проведенням земельних торгів, не підлягають зміні під час укладення договору.

**4. Підготовка до проведення та порядок проведення земельних торгів**

4.1. Організатор земельних торгів не пізніше десяти робочих днів після підписання договору про проведення торгів передає, а виконавець земельних торгів приймає документи та матеріали на лот, зазначені у [ч. 4 ст. 136](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/print1452604647179515#n1282) Земельного кодексу України.

4.2. Документація щодо кожного лота оформляється виконавцем земельних торгів в окрему справу і після закінчення торгів передається покупцеві.

Із зазначених документації та матеріалів виконавець земельних торгів формує інформаційну картку на лот.

4.3. Виконавець земельних торгів після отримання документів та матеріалів на лот забезпечує опублікування на офіційному веб-сайті Держгеокадастру України, а також, за бажанням організатора земельних торгів, у друкованих засобах масової інформації оголошення про проведення земельних торгів.

В оголошенні зазначаються за кожним лотом:

- найменування організатора земельних торгів;

- місце розташування, площа земельної ділянки та її кадастровий номер;

- цільове призначення, а для містобудівних потреб - також види використання;

- умови договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису, який укладається на земельних торгах;

- стартова ціна продажу земельної ділянки або стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою;

- містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки для земельних ділянок, призначених для цілей, пов'язаних із забудовою;

- місце і час проведення земельних торгів;

- розмір реєстраційного та гарантійного внесків, які сплачуються учасниками, порядок їх сплати;

- номери рахунків виконавця земельних торгів, відкритих у банку для сплати реєстраційного та гарантійного внесків;

- найменування та адреса виконавця земельних торгів, прізвище та посада, номер телефону особи, в якої можна ознайомитися з документами на лот;

- текст договору, що пропонується укласти на торгах, без визначення ціни та зазначення особи покупця (орендаря);

- сума витрат (видатків), здійснених на підготовку лота до продажу, організацію та проведення земельних торгів, що підлягає відшкодуванню переможцем земельних торгів.

4.4. Земельні торги проводяться не раніше 30 днів та не пізніше 90 днів після оприлюднення оголошення.

4.5. Особа, яка бажає взяти участь у земельних торгах, не пізніше ніж за три робочі дні до їх проведення подає виконавцю земельних торгів:

- заяву про участь у земельних торгах;

- інформацію про найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код юридичної особи згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України, інформацію про державу, в якій зареєстровані або мають постійне місце проживання засновники (учасники) юридичної особи, у статутному (складеному) капіталі якої є частка іноземного капіталу; або прізвище, ім'я, по батькові та реєстраційний номер облікової картки платника податків або номер та серію паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний орган державної фіскальної служби і мають відмітку у паспорті) фізичної особи - підприємця. Фізичні особи, які не є підприємцями, подають копію довідки про присвоєння їм реєстраційного номера облікової картки платника податків (ідентифікаційного номера фізичної особи - платника податків) або копію паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний орган державної фіскальної служби і мають відмітку у паспорті). Копії засвідчуються підписом особи, яка бажає взяти участь у торгах;

- документи, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внесків (копії розрахункових документів, виписки з рахунків).

- Представник фізичної чи юридичної особи подає також документи, що підтверджують право діяти від імені учасника торгів.

4.6. Виконавець земельних торгів приймає документи в учасників - фізичних осіб та представників учасників - юридичних осіб.

Виконавець земельних торгів після отримання документів, зазначених у [ч.1](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/print1452604647179515#n1299)ст.137 Земельного кодексу України, заносить до книги реєстрації учасників торгів порядковий номер учасника і номер лота, який він виявив бажання придбати, та видає учаснику (його представнику) довідку про отримання документів із зазначенням їх переліку, вхідний квиток, інформаційну картку на лот та картку учасника (із зазначенням на зворотному боці умов проведення торгів).

До книги реєстрації учасників земельних торгів вноситься інформація, зазначена в абзаці другому цієї частини для:

- фізичних осіб - прізвище, ім'я та по батькові, зареєстроване місце проживання (за наявності) та реєстраційний номер облікової картки платника податків (ідентифікаційний номер) у Державному реєстрі фізичних осіб – платників податків;

- юридичних осіб, створених відповідно до законодавства України, - найменування, місцезнаходження, ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України, для юридичних осіб, у статутному (складеному) капіталі яких є частка іноземного капіталу, - також інформація про державу, в якій зареєстровані або мають постійне місце проживання іноземні засновники (учасники);

4.7. Торги починаються з оголошення ліцитатором стартової ціни одночасно з ударом аукціонного молотка (гонга), якщо один або більше учасників сповістили про готовність придбати лот.

4.8. Якщо протягом трьох хвилин після триразового оголошення стартової ціни ніхто з учасників не висловив бажання придбати лот за ціною, оголошеною ліцитатором, лот знімається з продажу на цих торгах.

У разі якщо про готовність придбати лот за стартовою ціною сповістили не менш як два учасники, ліцитатор збільшує стартову ціну на крок торгів з подальшим послідовним збільшенням ціни.

Значення кроку торгів встановлюється організатором у розмірі до 5 відсотків стартової ціни земельної ділянки, або до 0,5 відсотка стартової плати за користування земельною ділянкою (оренди, суперфіцію, емфітевзису) у разі продажу права на неї.

4.9. У ході торгів учасники повідомляють про намір придбати лот за оголошеною ліцитатором ціною у два способи: підняттям таблички з номером, повернутим до ліцитатора, що засвідчує прийняття ціни, запропонованої ліцитатором (прийняття пропозиції ціни без голосу), або підняттям таблички з одночасним оголошенням своєї пропозиції стосовно ціни лота, яка має бути більшою, ніж названа ліцитатором ціна, щонайменше на один крок торгів і обов'язково кратною кроку торгів (пропозиція ціни з голосу).

Якщо запропонована учасником ціна перевищує оголошену ліцитатором ціну, ліцитатор називає номер учасника і повідомляє про його пропозицію.

У разі якщо ціна, запропонована з голосу одним із учасників, більша за ціну, оголошену ліцитатором, але не кратна кроку торгів, ліцитатор трактує таку пропозицію як згоду учасника збільшити ціну на відповідну кількість кроків торгів, називає номер цього учасника і запропоновану ним ціну, кратну кроку торгів.

Якщо учасник підняв табличку та оголосив ціну, меншу за оголошену ліцитатором або попереднім учасником, ліцитатор повторює свою ціну або ціну попереднього учасника, вважаючи підняття таблички учасником, який запропонував меншу ціну, за згоду прийняти ціну, яку назвав ліцитатор або попередній учасник. Після цього ліцитатор оголошує наступну ціну, збільшену на крок торгів.

Мовчання учасника, який першим підняв табличку з номером після оголошення ліцитатором ціни, трактується як згода учасника на запропоновану ліцитатором ціну. Після цього ліцитатор називає номер учасника, який першим підняв табличку, і оголошує наступну ціну, збільшену на крок торгів.

У разі якщо після оголошення запропонованої ліцитатором ціни одночасно декілька учасників піднімають свої таблички з номером (прийняття пропозиції ціни без голосу), ліцитатор називає нову ціну, збільшену на крок торгів, не оголошуючи номерів учасників до того моменту, коли будь-який з них не оголосить свою ціну або ліцитатор не визначить, який з учасників підняв табличку першим під час чергового збільшення оголошеної ліцитатором ціни.

Якщо під час послідовного збільшення ціни ліцитатором одночасно декілька учасників залишають свої таблички піднятими, ліцитатор у будь-який момент на свій розсуд може запропонувати їм оголосити свою ціну і після першого оголошення одним з учасників своєї пропозиції назвати номер учасника, який оголосив пропозицію, а також ціну, запропоновану таким учасником, а потім оголосити наступну ціну, збільшену на крок торгів.

У разі якщо два або більше учасників одночасно погодилися з оголошеною ціною, але не погодилися з наступною ціною, збільшеною на крок торгів, ліцитатор може оголосити про зменшення кроку торгів і назвати наступну ціну, збільшену на новий крок торгів. Якщо після цього ніхто з учасників не висловить бажання придбати лот за оголошеною ліцитатором останньою ціною, ліцитатор може запропонувати їм оголосити свою ціну. Після оголошення одним з учасників своєї пропозиції ліцитатор називає номер учасника, який оголосив пропозицію, а також запропоновану ним ціну. Інші учасники можуть запропонувати лише вищу за оголошену ціну, яку ліцитатор оголошує разом з номером учасника і збільшує на наступний крок.

У разі якщо протягом трьох хвилин після триразового повторення останньої ціни не запропонована вища ціна, ліцитатор закінчує торги за лотом одночасно з ударом аукціонного молотка (гонга) та проголошенням слова "Продано", називає ціну продажу лота за останньою найбільшою ціною, за якою виявлено намір придбати лот, номер переможця і викликає його для підписання протоколу, який ведеться під час торгів.

4.10. Переможець, який відмовився від підписання протоколу, позбавляється права на подальшу участь у торгах з продажу цього лота. До протоколу вноситься запис про відмову переможця від його підписання. У такому разі протокол підписується ліцитатором та представником організатора земельних торгів у день проведення торгів.

За наявності інших учасників, які виявили бажання придбати зазначений лот, ліцитатор відновлює торги за цим об'єктом у день проведення торгів. За умови відсутності таких учасників, лот виставляється на повторні торги.

4.11. Після закінчення торгів за кожним лотом ліцитатор має право оголосити перерву на 15 хвилин.

4.12. У процесі проведення торгів виконавець веде протокол, у якому зазначаються номер лота, стартова ціна та ціна продажу лота, відомості про переможця, номери рахунків, на які переможець повинен внести кошти за придбаний лот. У разі потреби до протоколу може вноситися й інша інформація. Протокол підписується переможцем, ліцитатором та організатором земельних торгів або його представником негайно після закінчення торгів за лотом у двох примірниках.

Один примірник протоколу видається переможцю.

4.13. Ліцитатор оголошує про завершення земельних торгів після підписання протоколу торгів.

4.14. Договір оренди земельної ділянки між організатором земельних торгів і переможцем торгів укладається безпосередньо в день проведення торгів, крім випадків, передбачених частиною двадцять дев'ятою ст. 137 ЗК України

У разі придбання переможцем кількох лотів договір укладається окремо на кожний з них.

4.15. Право на земельну ділянку, набуте за результатами проведення торгів, підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

Гарантійний внесок, сплачений переможцем до початку торгів, зараховується до купівельної ціни.

4.16. У разі набуття права оренди на земельну ділянку виконавець земельних торгів протягом семи банківських днів після закінчення торгів перераховує суму гарантійного внеску, сплаченого на його рахунок переможцем, на рахунки, які надані організатором земельних торгів для зарахування надходжень від прав на них, та перераховує гарантійні внески учасників, що не повертаються, на відповідні бюджетні рахунки, відкриті в органах казначейства обслуговування бюджетних коштів, для зарахування інших надходжень, крім суми винагороди, що підлягає сплаті організатором земельних торгів виконавцю земельних торгів відповідно до договору про проведення земельних торгів.

4.17. На торгах зобов'язаний бути присутній організатор земельних торгів або його представник, уповноважений укладати від імені організатора земельних торгів договір, право на яку виставляється на земельні торги.

4.18. Ціна земельної ділянки право на яку набуто на торгах, а також сума витрат, здійснених виконавцем земельних торгів на підготовку лота до продажу, організацію та проведення земельних торгів, підлягають сплаті переможцем земельних торгів не пізніше трьох банківських днів з дня укладення відповідного договору.

**5. Встановлення результатів торгів**

5.1. Земельні торги за лотом вважаються такими, що відбулися, після укладення договору на набуту земельну ділянку.

5.2. Земельні торги можуть бути скасовані або визнані такими, що не відбулися, чи їх результати можуть бути анульовані.

5.3. Земельні торги до їх проведення скасовуються Організатором у разі надходження документів, які тягнуть за собою внесення змін до землевпорядної документації на земельну ділянку або встановлення заборони на її передачу в оренду.

Повідомлення про скасування торгів не пізніше наступного дня після прийняття відповідного рішення підлягає оприлюдненню в тому самому порядку, що й оголошення про проведення торгів.

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

- відсутності учасників або наявності тільки одного учасника (крім проведення повторних торгів);

- якщо жоден з учасників не запропонував ціну, вищу за стартову ціну лота;

- відмови переможця від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів.

Рішення про визнання торгів такими, що не відбулися, приймається виконавцем земельних торгів у день їх проведення. Земельні торги визнаються такими, що не відбулися, також у випадку, зазначеному в [ч. 29 ст. 137](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/print1452604647179515#n1374) Земельного кодексу України

**6. Результати торгів анулюються Кам’янсько-Дніпровською міською радою у разі відмови переможця від укладення договору, а також у разі несплати переможцем в установлений строк належної суми за придбаний лот**

Рішення про анулювання торгів приймається Кам’янсько-Дніпровською міською радою у п'ятиденний строк після виникнення підстави для анулювання. У разі прийняття рішення про анулювання торгів гарантійні внески не повертаються:

- всім учасникам, якщо жоден з них не запропонував ціну, вищу за стартову ціну лота;

- учаснику, який був відсторонений від участі в торгах ліцитатором за неодноразове порушення порядку проведення торгів;

- переможцю, який відмовився від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів;

- переможцю у разі несплати ним в установлений строк належної суми за придбаний лот;

- переможцю, який відмовився від укладення договору.

**7. У разі якщо торги не відбулися або їх результати анульовано, повторні торги можуть бути проведені не раніше ніж через місяць і не пізніше ніж через шість місяців з дня проведення попередніх земельних торгів**

Повторні торги проводяться у порядку, встановленому для проведення торгів. До участі у повторних торгах не допускаються переможці попередніх торгів, які не сплатили в установлений строк належної суми за придбаний лот чи відмовилися від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів.

Якщо торги визнано такими, що не відбулися, з підстави наявності лише одного учасника і для участі у повторних торгах зареєстрований лише той самий учасник, він має право набути право на земельну ділянку за стартовою ціною, визначеною відповідно до [ч. 4 ст. 136](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/print1452604647179515#n1282) Земельного кодексу України.

1. **Оприлюднення результатів земельних торгів**

Результати земельних торгів не пізніше п’яти робочих днів після проведення торгів розміщуються на офіційному веб-сайті Держгеокадастру України із зазначенням наступної інформації:

* місця розташування, розміру земельної ділянки та її кадастрового номера;
* ціни продажу земельної ділянки або розміру річної плати за користування земельною ділянкою, визначених за результатами торгів;
* строку користування земельною ділянкою (у разі продажу права оренди, суперфіцію, емфітевзису);
* цільового призначення земельної ділянки.

1. **Вступ у право користування та порядок розрахунків за взяту в оренду на аукціоні земельну ділянку**

Переможець набуває право на земельну ділянку після укладання договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з моменту державної реєстрації договору згідно чинного Законодавства.

Порядок проведення розрахунків за придбане на аукціоні право оренди земельної ділянки визначається відповідним Договором.

1. **Прикінцеві положення**

Порядок розподілу та використання коштів від проведених торгів визначається згідно чинного законодавства.

Порядок передачі земельних ділянок шляхом проведення земельних торгів у формі аукціону діє з моменту його затвердження до законодавчого врегулювання цього питання.