

Оренда та продаж земель державної та комунальної власності відбуватиметься на електронних аукціонах

4 червня голова Верховної Ради України підписав проєкт закону № 2195 від 01.10.2019 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони», який 18.05.2021 було ухвалено депутатами ВР у другому читанні.

Законопроєктом передбачено, що після запуску ринку землі 01.07.2021 державні та комунальні землі продаватимуть та орендуватимуть виключно на електронних аукціонах в електронній торговій системі. Такий формат торгів забезпечить не лише більшу кількість проданих чи орендованих земельних ділянок, а й зростання вартості об'єкта у ході аукціонів, переконані законотворці. А це додаткові кошти до бюджетів громад.

Які землі можна буде продавати, а які лише здавати в оренду?

Проєкт закону № 2178-10 від 10.10.2019 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» передбачає, що землі комунальної та державної власності несільськогосподарського призначення продаватимуть та здаватимуть в оренду (на електронних аукціонах онлайн). Державні та комунальні землі сільськогосподарського призначення продажу не підлягатимуть, їх можна буде лише здавати в оренду (знову ж таки через електронні аукціони).

Як зміняться земельні аукціони?

На відміну від чинного законодавства, яке передбачає проведення земельних торгів через старі аукціони, що не використовують жодних засобів сучасних технологій, новий закон № 2195 перенесе їх у електронний формат, де торги проводяться онлайн, без фізичної присутності учасників, і де суб'єктивний вплив на земельні торги буде мінімізований та замінений автоматичними діями електронної системи. Такі торги відкриті і доступні для всіх.

За їхніми результатами укладатимуть договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з переможцем, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів.

Що потрібно знати про електронні аукціони учасникам та організаторам?

Один лот складається виключно з однієї земельної ділянки або прав на неї.

Оголошення про проведення земельних торгів публікує через особистий кабінет організатор, до опису лота додає документи та матеріали про ділянку, її фотографії (кожен документ завантажується окремим файлом).

Оголошення, розміщене в електронній торговій системі, автоматично відображається також на Єдиному державному порталі земельних торгів у вигляді інформаційної картки на лот.

В оголошенні за лотом обов'язково зазначається особа, яка має переважне право на купівлю земельної ділянки (до продажу земельних ділянок застосовується переважне право попереднього орендаря на придбання відповідної ділянки).

До початку торгів ніхто не знатиме, скільки учасників претендуватиме на ділянку і яку цінову пропозицію вони зробили. Під час проведення аукціону також не розкриватимуть імена учасників. Усі дані будуть доступні лише після закінчення торгів. Така система унеможлиблює змову учасників.

Переможцем торгів ставатиме учасник, який подав найвищу цінову пропозицію. Свою пропозицію кожен із них зможе піднімати в ході торгів протягом трьох раундів (один учасник зможе протягом одного раунду торгів один раз підвищити свою цінову пропозицію не менше, ніж на розмір мінімального кроку торгів, який становить 1 відсоток стартової ціни лота).

Земельні торги проводитимуться за наявності не менш як двох зареєстрованих учасників.

Протокол результатів земельних торгів формується та оприлюднюється електронною торговою системою автоматично в день завершення електронного аукціону.

Одним із важливих нововведень цього проєкту є зміна розміру реєстраційного та гарантійного внесків. Останній сягатиме не менше 30 % стартової ціни продажу земельної ділянки або стартового розміру річної плати за користування земельною ділянкою. Визначення розміру реєстраційного та гарантійного внесків за лотом буде

здійснюватися з урахуванням вимог Кабінету Міністрів.

На відміну від нинішніх електронних торгів у системі Прозорро.Продажі змінюються умови неповернення гарантійних внесків. Учасникам їх не повертають, якщо жоден з них не зробив кроку аукціону, а переможцю — у разі, якщо ним в установлений строк не було підписано протокол торгів, договір за результатами торгів, не було сплачено належної суми за придбаний лот.

«Законопроект № 2195 передбачає, що земельні торги будуть проводитися відповідно до договору між організатором та оператором електронного майданчика. Наприклад, як це зараз відбувається на майданчику Української універсальної біржі під час продажу земельних ділянок банків-банкрутів.

При цьому усі деталі організації процедури торгів та оренди земель державної та комунальної власності будуть визначені у встановленому порядку Кабінетом Міністрів України», — пояснює директор Української універсальної біржі Сергій Гладкий. І запрошує до консультацій з питань продажу земель уже зараз:

«Запрошуємо уже зараз на консультації фермерів, керівників особистих селянських господарств, приватних підприємств, агрофірм тощо. Адже після відкриття ринку землі орендувати ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності можна буде тільки після перемоги на електронному аукціоні. Телефон контакт-центру: (044) 221-32-33».

Більше на порталі RADNUK.COM.UA читайте в таких публікаціях:

[Оренда державного та комунального майна на Прозорро.Продажі](#)

[Дозволи на видобуток нафти, газу, бурштину та інших надр тільки на прозорих аукціонах](#)

[Демоніполізація спиртової галузі: хто, де, як та коли продаватиме заводи](#)

[34 млрд грн до бюджетів різних рівнів — підсумки аукціонів на ProZorro.Продажі](#)

[Понад 3 тисячі успішних аукціонів: рік експериментального проєкту з продажу необробленої деревини наProZorro.Продажі](#)