

Проект рішення

Про затвердження Положення Про порядок проведення земельних аукціонів на території Бурштинської міської ради

Керуючись Земельним кодексом України, законами України «Про землеустрій», «Про оренду землі», «Про регулювання містобудівної документації», ст. 25,26 закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

вирішила:

1. Затвердити Положення Про порядок проведення земельних аукціонів на території Бурштинської міської ради (додаток №1).
2. Положення оприлюднити на офіційному веб-сайті міської ради.
3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на першого заступника міського голови В.Гулика та голів постійних депутатських комісій: земельної та з питань екології; будівництва, архітектури та ЖКГ; з питань законності та етики.

Міський голова

Роксолана Джура

додаток №1
до рішення міської ради
від _____ 2019 № _____

Положення Про порядок проведення земельних торгів (аукціонів) на території Бурштинської міської ради

Положення про порядок проведення земельних торгів (аукціонів) (далі – Положення) розроблено відповідно до [Конституції України](#), Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, [Бюджетного кодексу України](#), Законів України «[Про місцеве самоврядування в Україні](#)», «Про землеустрій», Постанови Кабінету Міністрів України від 11.10.02р. №1531 “Про експертну грошову оцінку земельних ділянок несільськогосподарського призначення”, інших нормативно-правових актів з питань регулювання земельних відносин в Україні.

Це Положення визначає порядок підготовки, організації та проведення земельних торгів у формі аукціону для продажу вільних від забудови земельних ділянок несільськогосподарського призначення комунальної власності на території Бурштинської міської ради юридичним та фізичним особам з метою набуття ними права власності або права оренди землі.

1. Загальні положення

1.1. Подані в цьому Положенні терміни вживаються у значенні:

Земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами, що належить до комунальної власності територіальної громади.

Земельні торги (аукціон) – спосіб продажу земельних ділянок комунальної власності та/або прав на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис) на конкурентних засадах, за яким право власності або право оренди на земельну ділянку набуває учасник (покупець), який запропонував найвищу ціну, зафіксовану в ході проведення земельних торгів та зобов'язався виконати всі умови аукціону.

Організатор земельних торгів – Бурштинська міська рада.

Виконавець земельних торгів (ліцитатор) – юридична чи фізична особа, яка має ліцензію на проведення земельних торгів, визначена організатором на конкурсних засадах та діє на підставі договору про проведення продажу об'єкта торгів на аукціоні з організатором земельних торгів.

Умови аукціону – визначені міською радою умови продажу права власності або права оренди на земельну ділянку, які містять вимоги щодо майбутнього використання земельної ділянки в інтересах територіальної громади міста або на засадах співпраці з територіальною громадою міста.

Лот – земельна ділянка, що виставляється для продажу чи надання в оренду на земельних торгах з кількісними та якісними характеристиками або прав на неї.

Стартова ціна – ціна земельної ділянки або прав на неї, з якої розпочинається продаж лота на аукціоні.

Продажна ціна лота – ціна, яка формується виходячи з експертної оцінки земельної ділянки і не може бути меншою від неї, або річна орендна плата, яка формується, виходячи з нормативної грошової оцінки земельної ділянки і не може бути меншою трикратного розміру земельного податку.

Ціна продажу – фіксована ціна продажу земельної ділянки або прав на неї, сплачена покупцем.

Вільні земельні ділянки – земельні ділянки несільськогосподарського призначення, не надані у власність чи користування, вільні від забудови та прав третіх осіб.

Об'єкт нерухомого майна (нерухоме майно, нерухомість) – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці (будівля, споруда тощо), переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Оренда землі – це засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідне орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

Містобудівна документація – затвержені текстові і графічні матеріали, якими регулюється планування, забудова та інше використання територій (схема планування, генплан, детальний план територій, план червоних ліній, проект забудови території, проект розподілу території тощо).

Заявник – суб'єкт підприємницької діяльності, а також фізична особа, які у встановлений цим Положенням термін подали заяву про участь в земельних торгах.

Комісія з вибору земельних ділянок – орган, який утворюється Бурштинською міською радою для вибору та внесення земельних ділянок до переліку, підготовки лотів до продажу та здійснення інших організаційних заходів.

Оголошення про земельні торги – опублікування на офіційному сайті інформації про продаж чи надання в оренду земельних ділянок на земельних торгах, яке здійснюється в порядку та строки, визначені ст. 137 Земельного кодексу України.

Реєстраційний внесок – кошти, що сплачуються заявником за реєстрацію його учасником аукціону та спрямовуються на покриття витрат з організації і проведення аукціону.

Гарантійний внесок – кошти, що сплачуються покупцями на підтвердження платоспроможності та забезпечення подальшого виконання платіжних зобов'язань щодо придбання земельної ділянки.

Учасники земельних торгів – фізичні особи, суб'єкти підприємницької діяльності, які сплатили реєстраційний та гарантійний внесок, уклали з виконавцем аукціону угоду про умови участі у земельному аукціоні або конкурсі і можуть бути покупцями чи орендарями відповідно до законодавства України.

Переможець земельних торгів – учасник, який запропонував найвищу ціну чи розмір орендної плати відповідно до критеріїв, оголошених до початку земельного аукціону, або за рівних умов – найвищу ціну чи розмір орендної плати.

Протокол аукціону – офіційний документ, що складається за результатами земельних торгів.

1.2. Організаційно-правовими засадами цього Положення є:

- проведення земельних торгів з продажу у власність чи надання в оренду фізичним особам, суб'єктам підприємницької діяльності земельних ділянок комунальної власності;
- проведення земельних торгів щодо набуття права оренди земельних ділянок для реалізації інвестиційних проектів.

1.3. Продаж земельних ділянок комунальної власності громадянам та юридичним особам здійснюється на конкурентних засадах, крім викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок та земельних ділянок, на які поширюється вимоги пункту 2 статті 134 Земельного кодексу України.

1.4. На підставі звернень фізичних та юридичних осіб або з ініціативи земельно-екологічного відділу, сектору містобудування та архітектури Бурштинської міської ради, депутатів та депутатських комісій міської ради, формується перелік вільних земельних ділянок, які можуть бути продані у власність або надані в оренду на земельних торгах.

1.5. Список затвердження міською радою. Перелік таких ділянок оприлюднюється на офіційному веб-сайті міської ради та впродовж року може змінюватися і доповнюватися.

1.6. Об'єктами аукціону є вільні земельні ділянки комунальної власності, які не мають жодних обтяжень і призначені для використання, переважно, в комерційних цілях. Земельні ділянки, визначені міською радою під забудову повинні відповідати затвердженій містобудівній документації.

1.7. Пріоритетними об'єктами земельних торгів щодо набуття права оренди на земельну ділянку – є вільні земельні ділянки комунальної власності, які згідно генерального плану забудови заплановані під багатоповерхovu (багатоквартирну) житлову забудову.

2. Організатор земельних торгів

2.1. Організатором земельних торгів є Бурштинська міська рада.

2.2. Функції щодо організації аукціонів покладаються на її виконавчий орган, а саме земельно-екологічний відділ, який відповідно до даного Положення виконує підготовку, організацію та супроводження оголошених земельних торгів.

2.3. Для фінансового забезпечення підготовки лотів, які будуть пропонуватись для продажу на земельних торгах у міському бюджеті щорічно передбачаються необхідні кошти.

3. Комісія з вибору земельних ділянок

3.1. Для забезпечення підготовки пропозицій щодо добору земельних ділянок або прав на них, проведення земельних торгів (аукціонів) міська рада створює та затверджує склад комісії з вибору земельних ділянок, продаж яких пропонується окремими лотами на земельних торгах (аукціонах).

3.2. До складу комісії входять:

- голова комісії – перший заступник міського голови;

- секретар комісії – спеціаліст земельно-екологічного відділу;
- члени комісії: начальник земельно-екологічного відділу;
спеціаліст земельно-екологічного відділу;
завідувач сектору містобудування та архітектури;
спеціаліст юридичного відділу;
голови, або делеговані особи постійно діючих депутатських комісій:
земельної та з питань екології;
будівництва, архітектури та ЖКГ;
з питань законності та етики.

3.3. Комісія здійснює роботу в формі засідань. Засідання комісії є правомочними за умови участі в ньому не менше 2/3 усіх членів комісії.

3.4. Рішення комісії приймаються більшістю голосів від її загального складу і оформлюються протоколами, що підписуються головою та секретарем комісії.

3.5. Комісія готує пропозиції з урахуванням результатів проведеного аналізу інвестиційної привабливості землевпорядної і містобудівної документації, звернень фізичних та юридичних осіб щодо намірів отримання земельної ділянки для забудови.

3.6. Організаційно-технічне забезпечення роботи комісії здійснює виконавчий комітет міської ради.

4. Підготовка земельних торгів (аукціонів)

4.1. Формування переліку земельних ділянок, продаж яких пропонується на земельних торгах (аукціонах) здійснюється комісією з вибору таких ділянок за пропозиціями, які узагальнюються та подаються на розгляд комісії земельно-екологічним відділом виконавчого органу міської ради.

4.2. Підготовлений перелік земельних ділянок, за результатами засідання комісії з вибору таких ділянок, вноситься до проекту рішення міської ради та оприлюднюється на офіційному веб-сайті міської ради, з метою отримання можливих пропозицій та зауважень на термін 30 днів з дня оприлюднення. Проект виноситься на розгляд міської ради для його затвердження.

4.3. До кожної земельної ділянки внесеної до переліку вказується її орієнтовний розмір, місце знаходження, цільове призначення, інвестиційні чи інші вимоги щодо її використання, якщо такі встановлюються.

4.4. На підставі затвердженого переліку земельних ділянок, які пропонуються для продажу на земельних торгах (аукціонах), земельно-екологічний відділ спільно з сектором містобудування та архітектури готує відповідні лоти.

4.5. Підготовка лотів до проведення земельних торгів включає:

- виготовлення, погодження та затвердження в установленому порядку документації із землеустрою та містобудівної документації (детальні плани території), яка має містити фотографічні зображення кожної земельної ділянки;
- державну реєстрацію земельних ділянок;
- державну реєстрацію речового права на земельну ділянку;
- отримання витягу про нормативно грошову оцінку земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель», у разі продажу на земельних торгах права оренди на неї;
- проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель», крім випадків продажу на земельних торгах права оренди на неї;
- встановлення стартового розміру річної орендної плати, який не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України.

4.5 Умови продажу земельних ділянок, які є вичерпними і не можуть бути змінені в ході аукціону, затверджуються в установленому порядку міською радою.

4.6. Підготовка та фінансування лотів до проведення земельних торгів здійснюється організатором земельних торгів або їх виконавцем на підставі договору з організатором торгів.

5. Проведення земельних торгів (аукціонів)

5.1. Земельні торги проводяться відповідно до договору між організатором земельних торгів та виконавцем земельних торгів.

5.2. Вибір виконавця земельних торгів, закупівля послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель, послуг з розроблення містобудівної документації у процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок комунальної власності або прав на них на земельних торгах, проводяться у порядку, визначеному законодавством про здійснення публічних закупівель.

5.3. Фінансування підготовки лотів, організації та проведення земельних торгів здійснюється організатором земельних торгів або їх виконавцем на підставі договору, укладеного між ними, у тому числі за рахунок реєстраційних внесків учасників земельних торгів. Витрати здійснені організатором земельних торгів або їх виконавцем на підготовку лотів та проведення земельних торгів, відшкодовуються переможцем земельних торгів за кожним лотом.

5.4. Організатор земельних торгів передає виконавцю документацію щодо кожного лота.

5.5. Виконавець земельних торгів публікує інформацію про лоти на офіційному веб-сайті Держгеокастру. Інформація повинна містити такі дані:

- місцезнаходження та розміри земельних ділянок, згідно з кадастровим планом;
- цільове та функціональне призначення земельних ділянок, встановлені обтяження і обмеження права на них;
- стартову ціну земельних ділянок;
- умови участі в земельних торгах та умови їх проведення;
- розмір реєстраційного та гарантійного внеску і порядок їх сплати;
- строк оплати лота переможцем;
- строк, на який пропонується здійснити продаж права на земельні ділянки, розмір орендної плати;
- час та місце проведення земельних торгів, дата початку та закінчення прийому документів для осіб, що бажають взяти участь в аукціоні;
- назву, адресу установи, прізвище та посаду, номер телефону особи, в якій можна ознайомитись з документацією на земельну ділянку.

5.6. Виконавець земельних торгів отримує та реєструє заяви на участь в земельних торгах, але не пізніше ніж за три робочі дні до їх проведення.

5.7. Виконавець проводить та підбиває підсумки земельних торгів.

5.8. Результати торгів оформляються протоколом земельних торгів.

5.9. Безпосередньо, в день проведення торгів, між організатором земельних торгів та його переможцем укладається договір купівлі-продажу земельної ділянки у власність чи права її оренди, який нотаріально посвідчується.

5.10. Договором купівлі-продажу земельної ділянки визначаються умови проведення розрахунків та умови реєстрації права власності чи права оренди земельної ділянки. Зокрема, переможець торгів протягом трьох банківських днів, а виконавець торгів протягом семи банківських днів сплачують на рахунок Бурштинської міської ради кошти, визначені Протоколом земельних торгів;

5.11. Право власності чи право оренди земельної ділянки оформляється за результатами проведених торгів та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законодавством.

6. Встановлення результатів земельних торгів (аукціонів)

6.1. Земельні торги вважаються такими, що відбулися у випадку підписання договору купівлі-продажу права власності чи права користування (оренди, суперфіцію, емфітевзису) земельної ділянки.

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

6.3. Скасування земельних торгів може відбутися за ініціативи організатора до їх проведення у випадку надходження документів, які тягнуть за собою внесення змін до землевпорядної чи земле оціночної документації, або встановлення заборони на відчуження чи передачу в користування земельної ділянки.

6.4. Земельні торги можуть бути визнані такими, що не відбулися у разі:

- відсутності учасників або наявності лише одного зареєстрованого учасника по конкретному лоту (крім проведення повторних торгів);
- якщо жоден з учасників не запропонував ціну, вищу за стартову ціну земельної ділянки по лоту;
- відмови переможця аукціону від підписання протоколу за результатами торгів.

6.5. Рішення про визнання земельного аукціону таким, що не відбувся, приймає виконавець земельних торгів в день його проведення.

Виконавець земельних торгів у три денний термін з моменту виникнення підстав для визнання аукціону таким, що не відбувся, повідомляє про це організатора земельних торгів та Держгеокадастр.

6.6. Результати торгів анулюються організатором земельних торгів у разі відмови переможця від укладення договору купівлі-продажу або договору оренди земельної ділянки, а також у разі несплати в установленій цим Положенням строк належної суми за придбаний лот.

6.7. Рішення про анулювання земельних торгів організатор приймає впродовж п'яти робочих днів після виникнення підстав для анулювання. У разі прийняття рішення про анулювання торгів гарантійні внески не повертаються у випадках, передбачених пунктом 5 статті 138 Земельного кодексу України.

6.8. Спори щодо визнання результатів аукціонів недійсними вирішуються в судовому порядку.

6.9. В разі визнання аукціону таким, що не відбувся, або анулювання результатів торгів, земельно-екологічний відділ виконавчого органу міської ради, на якого цим Положенням покладені функції організації аукціонів, не раніше ніж через місяць та не пізніше ніж через шість місяців подає до виконавця земельних торгів інформацію щодо повторного проведення аукціону відповідно до вимог цього Положення.

6.10. До участі у повторних торгах не допускаються переможці попередніх торгів, які не сплатили в установленій строк належної суми за придбаний лот чи відмовилися від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів.

6.11. 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 придбати земельну ділянку або набути право користування (оренди, суперфіцію, емфітевзису) нею за стартовою ціною, визначеною відповідно до частини четвертої статті 136 Земельного кодексу України.

7. Оприлюднення результатів земельних торгів (аукціонів)

7.1. Організатор земельних торгів не пізніше п'яти робочих днів після проведення торгів надає інформацію до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин інформацію про результати земельних торгів за кожним лотом окремо для її оприлюднення на їх офіційному веб-сайті.

7.2. Інформація про продані земельні ділянки із зазначенням місця розташування, площі, кадастрового номера та цільового використання кожної земельної ділянки, ціни за якою продано лот, або розмір річної орендної плати за користування земельною ділянкою,

строку на який продано право на земельну ділянку, інвестиційні та інші зобов'язання покупця, якщо такі були передбачені умовами аукціону, розміщується на офіційному сайті Бурштинської міської ради

Секретар ради

Богдан Рибчук