

**КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ****ПОСТАНОВА**

від 22 вересня 2021 р. № 1013  
Київ

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

Відповідно до частин другої, третьої, п'ятої, шостої та десятої статті 135, частин першої, другої, сьомої - дев'ятої, шістнадцятої, двадцять другої та двадцять четвертої статті 137 Земельного кодексу України Кабінет Міністрів України **постановляє**:

1. Затвердити вимоги щодо підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису), що додаються.

2. Визначити державне підприємство "Прозорро.Продажі", що належить до сфери управління Міністерства економіки, - адміністратором електронної торгової системи.

3. Установити, що частина винагороди оператора електронного майданчика відраховується оператором електронного майданчика адміністратору електронної торгової системи відповідно до договору, укладеного оператором електронного майданчика та адміністратором електронної торгової системи. Супроводження та адміністрування електронної торгової системи здійснюється без залучення коштів державного бюджету.

**Прем'єр-міністр України**

**Д.ШМИГАЛЬ**

**Інд. 75**

**ЗАТВЕРДЖЕНО**  
**постановою Кабінету Міністрів України**  
**від 22 вересня 2021 р. № 1013**

**ВИМОГИ**  
**щодо 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: порядок функціонування та адміністрування електронної торгової системи; технічні вимоги до реалізації переважного права купівлі земельної ділянки у власність у разі продажу її через електронний аукціон; порядок відшкодування переможцем земельних торгів витрат (видатків), здійснених на підготовку лота для продажу на земельних торгах; розміру, порядку сплати та повернення винагороди, що сплачується переможцем земельних торгів оператору електронного майданчика; строк повернення оператором електронного майданчика всім учасникам земельних торгів, які не визнані переможцями, сплачених сум гарантійних внесків; технічні вимоги щодо підготовки до проведення та проведення земельних торгів, встановлення та оприлюднення їх результатів, визначення розміру, порядку сплати, повернення реєстраційних, гарантійних внесків учасників та винагороди, що сплачується переможцем аукціону оператору електронного майданчика; форми документації щодо лота земельних торгів для розміщення в електронній торговій системі; перелік документів, що підтверджують відповідність особи, яка бажає взяти участь у земельних торгах щодо земельної ділянки сільськогосподарського призначення, вимогам статті 130 Земельного кодексу України (далі - Кодекс); вимоги до заяви про участь у земельних торгах; порядок визначення статусу учасника земельних торгів; порядок реєстрації учасників для участі в земельних торгах; порядок підписання організатором та переможцем торгів шляхом накладення кваліфікованих електронних підписів протоколу про результати земельних торгів та договору за результатами проведення земельних торгів; строк перерахування суми гарантійного внеску оператором електронного майданчика, сплаченого на його рахунок переможцем, на відповідні бюджетні рахунки у разі продажу земельної ділянки державної чи комунальної власності, прав суперфіцію, емфітевзису на неї, проведення земельних торгів з набуття права оренди такої земельної ділянки; порядок та строк сплати переможцем земельних торгів ціни продажу земельної ділянки, плати за користування земельною ділянкою, право користування якою набуто на земельних торгах, а також суми витрат на підготовку лота до продажу відповідно до положень Кодексу.

2. Терміни, що вживаються у цих вимогах, мають таке значення:

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;

крок аукціону (торгів) - надбавка, на яку в ході земельних торгів може здійснюватися підвищення цінової пропозиції (закритої цінової пропозиції);

лот - земельна ділянка або права користування нею (оренда, суперфіцій, емфітевзис), 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 прав користування нею (оренда, суперфіцій, емфітевзис);

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;

унікальне гіперпосилання - текст із записом адреси веб-сайту, 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;

ціна продажу лота - ціна лота, визначена відповідно до абзацу другої частини третьої статті 136 Кодексу;

цінова пропозиція - сума коштів, запропонована учасником у період часу проведення (у ході) земельних торгів.

Інші терміни вживаються у значенні, наведеному у Кодексі, та у випадках, передбачених Кодексом, - у Законі України "Про приватизацію державного і комунального майна" з урахуванням особливостей, визначених Кодексом.

3. Перебіг строку, встановленого цими вимогами, починається з наступного дня після відповідної календарної дати або настання події, з якою пов'язано його початок.

### **Порядок функціонування та адміністрування 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) та затвердженою ним, з урахуванням 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 разі зазначення найменування, адреси тощо). 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, і 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 зазначається 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.

Потенційні покупці, учасники подають запитання щодо земельних торгів до 18 години дня, що передуює дню проведення земельних торгів.

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

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

### **Технічні вимоги щодо підготовки до проведення земельних торгів. Визначення розміру, порядку сплати реєстраційних та гарантійних внесків учасників**

14. 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.

15. 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 проведення антивірусної та технічної перевірки інформації та матеріалів перед їх передачею до електронної торгової системи та/або збереженням.

16. 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.

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

18. 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.

Оператор електронного майданчика проводить перевірку відповідності ідентифікаційної інформації:

для громадян України (у тому числі 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 відповідному контролюючому органу і мають відмітку в 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 на українську мову, наданої потенційним покупцем, - даним, які зазначаються такою особою в заяві про участь у земельних торгах.

Оператор електронного майданчика може самостійно отримати відомості про юридичних осіб - резидентів, необхідні для перевірки відповідності ідентифікаційної інформації, з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань у порядку, визначеному законодавством.

Оператором електронного майданчика, через якого потенційний покупець подає заяву про участь у земельних торгах, проводиться перевірка відповідності потенційного покупця щодо можливості його допуску до участі у повторних земельних торгах. До участі в повторних земельних торгах не допускаються переможці попередніх торгів, які в установленний 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.

19. Доступ до електронної торгової системи відповідно до цих вимог надається організатору на підставі укладеного ним договору про організацію та проведення земельних торгів з оператором електронного майданчика протягом робочого дня після проходження організатором реєстраційних процедур.

Договір про організацію та проведення земельних торгів між організатором та оператором електронного майданчика укладається за формою, визначеною та наданою оператором електронного майданчика, відповідно до Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України з урахуванням вимог Кодексу.

У договорі про організацію та проведення земельних торгів повинні бути обов’язково передбачені такі умови:

щодо нерозголошення оператором інформації про учасників земельних торгів до моменту завершення земельних торгів, а також нерозголошення будь-якої іншої інформації, яка не підлягає оприлюдненню в електронній торговій системі відповідно до Кодексу та цих вимог, яка стала відома оператору та відповідно до законодавства не підлягає розголошенню;

щодо обов’язку організатора повідомляти оператору електронного майданчика про необхідність припинення (скасування) або зупинення доступу до електронної торгової системи;

щодо доступу, припинення (скасування) або зупинення доступу організатора до електронної торгової системи;

щодо обов’язку оператора повідомляти організатору про можливі перерви в роботі електронної торгової системи у разі необхідності проведення технічних та профілактичних робіт з підтримки її роботи, крім випадків, коли через терміновість проведення робіт завчасне попередження неможливе;

щодо консультаційної підтримки організатора та учасників / потенційних покупців з питань, пов’язаних з функціонуванням електронної торгової системи, за допомогою телефонного зв’язку та електронної пошти, що зазначені на веб-сайті оператора електронного майданчика.

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 90 календарних днів після прийняття ним рішення, передбаченого частиною четвертою статті 136 Кодексу. У такому рішенні зазначається перелік земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них, виставлених на земельні торги, для забезпечення дотримання вимог частини п’ятої статті 136 Кодексу.

До оголошення про проведення земельних торгів додаються документація щодо кожного лота, що розміщується у вигляді окремого електронного документа, за формою, встановленою додатком 1, а також документи та матеріали на лот (документація), що підтверджують виконання вимог, визначених частиною третьою статті 135 і частиною першою статті 136 Кодексу.

21. В оголошенні про проведення земельних торгів щодо кожного лота зазначаються: найменування організатора земельних торгів; місце розташування, площа земельної ділянки та її кадастровий номер; цільове призначення земельної ділянки; умови договору купівлі-продажу

земельної ділянки, прав емфітевзису, суперфіцію, договору оренди землі, суперфіцію, емфітевзису, що укладається на земельних торгах; стартова ціна продажу земельної ділянки або стартовий розмір ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію, або стартовий розмір плати за користування земельною ділянкою; містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки для земельних ділянок, призначених для цілей, пов'язаних із забудовою; час проведення земельних торгів; розмір реєстраційного та гарантійного внесків, що сплачують учасники, порядок їх сплати; найменування, веб-сайти та номери рахунків операторів електронних майданчиків, відкритих у банку для сплати реєстраційного та гарантійного внесків; прізвище, власне ім'я та по батькові, посада, номер телефону особи, в якій можна ознайомитися з документами та матеріалами щодо лота; проект договору, що пропонується укласти на торгах, без визначення ціни та зазначення особи покупця (орендаря, емфітевта, суперфіціарія), а в разі продажу на земельних торгах прав емфітевзису, суперфіцію за рішенням емфітевта, суперфіціарія - також копія договору емфітевзису, суперфіцію; сума витрат (видатків), здійснених на підготовку лота до продажу, що підлягає відшкодуванню переможцем земельних торгів; фотографічні зображення земельної ділянки, копії документів та матеріалів на лот; особа, яка має переважне право на купівлю земельної ділянки (у разі проведення аукціону з продажу такої земельної ділянки); номери банківських рахунків для внесення плати за придбаний лот; інші відомості про лот, які організатор торгів вважає за необхідне розмістити в оголошенні про проведення земельних торгів.

Організатор у разі потреби в оголошенні про проведення електронних торгів може зазначити: рахунки для оплати витрат, здійснених на підготовку лота до продажу; строк, інші умови обтяження прав на земельну ділянку та обмеження у використанні земель; договір оренди земельної ділянки, її частини із зазначенням орендаря, розміру місячної орендної плати, строку дії договору оренди (у разі продажу земельної ділянки) тощо.

Якщо на земельні торги виставляється право оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, в оголошенні про проведення земельних торгів за рішенням організатора 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.

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

22. Організатор 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. У разі внесення змін до оголошення про проведення земельних торгів одночасно в електронній торговій системі оприлюднюється інформаційне повідомлення з переліком змін, які вносяться в оголошення, та їх обґрунтуванням.

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. 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.

Потенційний покупець сплачує реєстраційний та гарантійний внески у розмірах та порядку, визначених частинами сьомою та восьмою статті 135 Кодексу.

25. Оператор електронного майданчика зобов'язаний поінформувати 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.

26. Реєстраційний та гарантійний внески для участі в земельних торгах, зараховані на банківський рахунок оператора менш як 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.

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

28. 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 оригіналів документів, оприлюднених в оголошенні про земельні торги, у спосіб, визначений законодавством, не пізніше ніж за один робочий день до дня проведення земельних торгів або в день звернення, якщо така особа / учасник звернулася / звернувся в останній день строку прийняття заяв про участь у земельних торгах.

Доступ до відповідей на запитання, надісланих в електронній торговій системі, є відкритим для всіх учасників з моменту оприлюднення таких відповідей в електронній торговій системі.

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

## **Технічні вимоги до проведення земельних торгів. Порядок реєстрації учасників для участі в земельних торгах, визначення статусу учасника земельних торгів та вимоги до заяви про участь у земельних торгах**

29. Під час реєстрації для участі в земельних торгах потенційний покупець через свій особистий кабінет заповнює електронну форму, 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 у період, що починається через два робочих дні з дня оприлюднення оголошення про земельні торги та до закінчення кінцевого строку подання заяв про участь у земельних торгах. В електронній формі потенційний покупець зазначає суму коштів, яка буде вважатися його закритою ціною пропозицією, після набуття таким потенційним покупцем статусу учасника та виконання ним вимог, визначених абзацом п'ятим цього пункту. У заяві обов'язково зазначаються прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності) фізичної особи або найменування юридичної особи та словесно виражене бажання взяти участь у відповідних земельних торгах.

Інформація про прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності), громадянство (підданство) іншої держави, постійне місце проживання в державі, громадянином (підданним) 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.

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

Право на подання закритої цінової пропозиції виникає 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.

30. Кінцевий строк подання заяв про участь в 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.

31. 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 в його особистому кабінеті до моменту закінчення кінцевого строку прийняття заяв про участь у земельних торгах, крім випадку, передбаченого пунктом 62 цих вимог. Після анулювання закритої цінової пропозиції особа втрачає статус учасника, а гарантійний внесок повертається такій особі у строк, визначений пунктом 78 цих вимог.

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

33. 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.

34. Якщо земельні торги визнаються такими, що не відбулися, відповідно до пунктів "а" або "б" частини четвертої статті 138 Кодексу, то електронна торгова система автоматично присвоює таким торгам статус таких, що не відбулися, та формує протокол про результати земельних торгів.

Якщо подано більше однієї заяви про участь у земельних торгах учасниками, які подали закриті цінові пропозиції, електронна торгова система активує модуль земельних торгів.

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

36. 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.

37. У момент старту модуля земельних торгів на індивідуальній веб-сторінці учасника відображається така інформація:

номер земельних торгів;

стислий опис лота;

номер учасника в земельних торгах;

кількість учасників;

розмір цінкових пропозицій, поданих учасниками, які до їх розкриття були закритими цінковими пропозиціями;

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

Після моменту старту модуля земельних торгів електронна торгова система робить паузу на 5 хвилин і оголошує раунд.

38. 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.

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

40. У земельних торгах можуть брати участь учасники, які подали закриті цінкові пропозиції.

41. У ході земельних торгів учасникам надається можливість подавати свої цінкові пропозиції відповідно до цих вимог.

У кожному раунді кожен учасник протягом 3-х хвилин має право зробити крок аукціону (оновити закриту цінкову пропозицію / цінкову пропозицію) у порядку, передбаченому частиною чотирнадцятою статті 137 Кодексу. Учасник може зробити крок аукціону також на етапі подання закритої цінкової пропозиції.

42. Якщо учасник зробив цінкову пропозицію раніше закінчення відведеного часу на внесення такої цінкової пропозиції, електронна торгова система надає йому можливість внести зміни до цінкової пропозиції щодо її збільшення або зменшення, але не нижче попередньої цінкової пропозиції цього учасника, до завершення відведеного часу. Якщо учасник не вносив та/або не змінював цінкової пропозиції протягом 3-х хвилин, після закінчення цього часу електронна торгова система приймає його попередню цінкову пропозицію і передає хід наступному учаснику.

43. Після завершення раунду електронна торгова система робить паузу на 3 хвилини і оголошує наступний раунд.

44. Якщо земельні торги були скасовані згідно з частиною третьою статті 138 Кодексу, їх статус змінюється в електронній торговій системі на статус земельних торгів, що скасовані, із збереженням всієї інформації, раніше введеної учасником або організатором.

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

**Технічні вимоги до встановлення та оприлюднення результатів земельних торгів. Порядок відшкодування переможцем земельних торгів витрат (видатків), здійснених на підготовку лота для продажу на земельних торгах. Порядок підписання організатором та переможцем торгів шляхом накладення кваліфікованих електронних підписів протоколу про результати земельних торгів та договору за результатами проведення земельних торгів**

45. Переможець земельних торгів визначається шляхом автоматичної оцінки електронною торговою системою цінкових пропозицій учасників та формування протоколу про результати земельних торгів з урахуванням положень абзацу сьомого частини другої статті 135 Кодексу.

46. Переможець земельних торгів:

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

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

47. Оператор електронного майданчика зобов'язаний поінформувати учасника з наступною за величиною цінковою пропозицією, що визначений відповідно до абзацу третього пункту 49 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.

48. Якщо учасником, що у повторних торгах подав єдину заяву про участь в земельних торгах, є учасник, визначений абзацом третім частини п'ятої статті 138 Кодексу, то він вважається таким, що подав найвищу цінкову 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 разі 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.

49. Організатор земельних торгів приймає рішення про відмову у підписанні протоколу про результати земельних торгів, про відмову у підписанні договору за результатами проведення земельних торгів з переможцем торгів, який: не відповідає встановленим Кодексом вимогам до особи, яка може набувати земельну ділянку або права на неї; не подав документи або відомості,

обов'язковість подання яких встановлена частиною сьомою статті 137 Кодексу, та/або в зазначених документах наявні неправдиві відомості; не отримав погодження Верховної Ради України або Кабінету Міністрів України у випадках, встановлених Кодексом.

Якщо переможець земельних торгів відмовився від підписання протоколу про результати земельних торгів або договору, не підписав такий протокол або договір в установлені строки, не сплатив належної суми за придбаний лот та суми витрат (видатків), здійснених на підготовку лота для продажу на земельних торгах, організатор складає та завантажує відповідний акт в електронну торгову систему. Відповідне рішення (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 (видатків), здійснених на підготовку лота для продажу на земельних торгах, який завантажується не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з дня закінчення строку, визначеного пунктом 55 цих вимог.

У такому разі 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.

50. Переможець земельних торгів підписує протокол про результати земельних торгів у строки, встановлені пунктом 46 цих вимог.

Після підписання переможцем земельних торгів протоколу про результати земельних торгів організатор підписує протокол та оприлюднює підписаний протокол через особистий кабінет протягом шести робочих днів з дня, що настає 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. Зазначений строк закінчується о 18-й годині останнього дня строку, встановленого для оприлюднення протоколу.

51. У межах строку, встановленого для підписання та оприлюднення організатором 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.

52. У разі визнання земельних торгів такими, що не відбулися з підстав, передбачених пунктом "в" частини четвертої статті 138 Кодексу, електронна торгова система автоматично формує новий протокол про результати земельних торгів та присвоює земельним торгам статус таких, що не відбулися. Рішення (акт), що підтверджує настання випадку, визначеного цим пунктом, приймається (складається) та оприлюднюється у порядку та строки, визначені пунктом 49 цих вимог.

53. У межах строку, встановленого абзацом шостим частини шістнадцятої статті 137 Кодексу для підписання договору, організатор повторно перевіряє відповідність переможця земельних торгів вимогам Кодексу в межах наданих таким переможцем електронних копій документів, поданих ним згідно з пунктами "а"- "в" та абзацом восьмим частини сьомої статті 137 Кодексу, та оприлюднює підписаний договір через особистий кабінет (крім випадків продажу земель сільськогосподарського призначення).

У разі продажу на земельних торгах земельних ділянок сільськогосподарського призначення перевірка переможця земельних торгів проводиться нотаріусом, який здійснює посвідчення договору, відповідно до Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 16 червня 2021 р. № 637 (Офіційний вісник України, 2021 р., № 51, ст. 3158).

У такому разі організатор оприлюднює нотаріально посвідчений 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 Земельного кодексу України, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 16 червня 2021 р. № 637.

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

54. Протокол про результати земельних торгів та договір за результатами проведення земельних торгів (крім договору купівлі-продажу земельної ділянки) підписуються організатором та переможцем торгів шляхом накладення кваліфікованих електронних підписів, що базуються на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, у строки, встановлені пунктами 46, 50 та 53 цих вимог.

У разі коли на вимогу переможця торгів протокол та договір підписуються також у паперовій формі, таке підписання здійснюється у ті ж строки, що передбачені Кодексом та цими вимогами, з урахуванням часу на пересилання відповідних документів засобами поштового зв'язку.

У разі підписання протоколу про результати земельних торгів в 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 ніж протягом 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. При цьому днем підписання протоколу переможцем земельних торгів та організатором вважається день підписання ними такого протоколу шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису.

### **Порядок та строк сплати переможцем земельних торгів ціни продажу земельної ділянки, плати за користування земельною ділянкою, право користування якою набуто на земельних торгах**

55. 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 який був підписаний за результатами земельних торгів) та витрати (видатки), здійснені на підготовку лота до продажу у сумі, зазначеній в оголошенні про проведення земельних торгів, крім випадків, передбачених пунктом 69 цих вимог.

Якщо в оголошенні про проведення земельних торгів не зазначено окремо рахунки для оплати витрат (видатків), здійснених на підготовку лота до продажу, організатор додатково надає переможцю реквізити таких рахунків до підписання з ним договору за результатами земельних торгів.

56. Організатор не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з дня отримання плати, визначеної пунктом 55 цих вимог, оприлюднює в електронній торговій системі відомості про здійснення переможцем торгів оплати за придбаний лот та витрат (видатків), 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 (видатків), здійснених на підготовку лота до продажу, і натискання електронної кнопки в інтерфейсі особистого кабінету земельним торгам автоматично присвоюється статус аукціону, що завершився.

### **Технічні вимоги до реалізації переважного права купівлі земельної ділянки у власність у разі продажу її через електронний аукціон**

57. Для подальшої 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 та подає закриту цінову пропозицію відповідно до пункту 29 цих вимог, сплачує гарантійний та реєстраційний внески та виконує інші вимоги до особи, яка бажає взяти участь у земельних торгах, передбачені частиною сьомою статті 137 Кодексу.

58. Якщо подано дві або більше заяви про участь в земельних торгах, згода (або попередня згода), передбачена абзацом другим частини третьої статті 135 Кодексу, надається суб'єктом переважного права в ході спеціального етапу земельних торгів шляхом натискання кнопки в електронній торговій системі. У разі збігу цінових пропозицій згода (або попередня згода) вважається наданою суб'єктом переважного права автоматично. 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.

Якщо участь в торгах бере один суб'єкт переважного права, після завершення останнього раунду земельних торгів у ході спеціального етапу торгів такий 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 такому разі згода та попередня згода надається відповідно до абзацу першого цього пункту. 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 в таких торгах від суб'єктів переважного права двох черг відповідно до частини першої статті 130<sup>1</sup> Кодексу, то суб'єкт переважного права другої черги виконує дії, передбачені абзацом другим цього пункту, після завершення останнього раунду земельних торгів у ході спеціального етапу торгів. Суб'єкт переважного права першої черги надає згоду (або попередню згоду) шляхом подання заяви про надання такої згоди разом з підписаним протоколом земельних торгів у порядку та строки, визначені Кодексом та цими вимогами, для підписання та передачі переможцем земельних торгів такого протоколу або шляхом надання підтвердження в електронній торговій системі, якщо така можливість надана електронною торговою системою, після завершення останнього раунду земельних торгів.

59. 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 коли для участі у земельних торгах з переважним правом подано заяви про участь в 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 130<sup>1</sup> Кодексу.

60. Учасник з наступною за величиною ціною пропозицією визначається в порядку, встановленому пунктом 59 цих вимог, не враховуючи цінову пропозицію учасника, що був визнаний переможцем відповідно до пункту 59 цих вимог.

Оператор електронного майданчика зобов'язаний поінформувати учасника з наступною за величиною ціною пропозицією, що визначений відповідно до абзацу першого цього пункту, про зміну його статусу як такого учасника 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.

61. У випадку, передбаченому абзацом третім частини п'ятої статті 138 Кодексу, учасник, що у повторних торгах подав єдину заяву про участь в 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.

62. У разі 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, коли ним вже було подано заяву про участь в 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.

### **Технічні вимоги до проведення повторних та нових земельних торгів**

63. 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 строку, визначеного частиною п'ятою статті 138 Кодексу.

64. 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 Кодексом та цими вимогами для проведення земельних торгів.

### **Технічні вимоги до проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок та прав користування ними під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України “Про виконавче провадження”**

65. Проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок та прав користування ними під час виконання рішень (у тому числі рішень про звернення стягнення на предмет іпотеки), що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України “Про виконавче провадження” (далі у пунктах 65-74 цих вимог - земельні торги), технічні вимоги до учасників земельних торгів, 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 та порядок функціонування та адміністрування електронної торгової системи визначаються (здійснюються) відповідно до цих вимог з урахуванням особливостей, визначених пунктами 65-74 цих вимог.

66. Підготовка до проведення земельних торгів та їх проведення здійснюється у строки, визначені Кодексом, з урахуванням особливостей, передбачених Законами України “Про виконавче провадження” та “Про іпотеку”.

67. Стартова ціна лота визначається відповідно до статті 57 Закону України “Про виконавче провадження” з урахуванням обмежень, визначених частиною першою статті 136 Кодексу, щодо розміру стартової ціни та пункту 22 розділу X “Перехідні положення” Кодексу.

68. Організатор відповідно до пункту “л” частини четвертої статті 137 Кодексу може зазначити в оголошенні про проведення земельних торгів відомості, які є необхідними для реалізації земельних ділянок або прав користування ними, на які звернено стягнення, та у разі потреби додати до документації лота відповідні документи або їх копії.

69. Протокол про результати земельних торгів підписується та оприлюднюється в порядку та строки, визначені цими вимогами.

Протягом п'ятнадцяти робочих днів з дня, що настає за днем формування протоколу про результати земельних торгів, переможець земельних торгів зобов'язаний здійснити забезпечувальний платіж як забезпечення виконання зобов'язання сплати належної суми за придбаний лот в розмірі запропонованої ним цінової пропозиції (з урахуванням різниці між розміром сплаченого гарантійного внеску і розміром винагороди оператора електронного майданчика) та суми витрат підготовки лота до продажу на рахунок оператора електронного майданчика, через який таким переможцем подано заяву для участі в земельних торгах.

Якщо лотом є предмет іпотеки та переможцем земельних торгів став іпотекодержатель, він сплачує різницю між запропонованою ціною продажу та сумою боргу, яка підлягає стягненню за виконавчим документом, якщо вартість майна (предмета іпотеки) перевищує таку суму, а також суму витрат підготовки лота до продажу.

Оператор електронного майданчика не пізніше ніж протягом наступного робочого дня після зарахування на свій рахунок забезпечувального платежу від переможця земельних торгів повідомляє про це організатору.

У разі коли переможець земельних торгів відмовився від підписання протоколу про результати земельних торгів, укладення договору за результатами проведення земельних торгів або організатор не підписав такий протокол, не уклав договір з підстав, визначених частиною дев'ятнадцятою статті 137 Кодексу, оператор електронного майданчика повертає забезпечувальний платіж переможцю земельних торгів протягом п'яти робочих днів з дня оприлюднення рішення (акта), що підтверджує настання випадку, визначеного цим абзацом.

Оператор електронного майданчика перераховує забезпечувальний платіж на рахунок організатора протягом п'яти робочих днів після оприлюднення організатором підписаного договору про результати земельних торгів.

70. Протягом строку, встановленого абзацом шостим частини шістнадцятої статті 137 Кодексу для підписання договору, та після сплати переможцем забезпечувального платежу організатор вчиняє дії, передбачені пунктом 53 цих вимог, а також складає акт про проведені електронні торги / про реалізацію предмета іпотеки. Організатор не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з дня отримання від оператора електронного майданчика забезпечувального платежу оприлюднює в електронній торговій системі відомості про здійснення переможцем торгів відповідної оплати.

Вимоги до акта про проведені електронні торги, порядок його складення та затвердження, надання акта переможцю земельних торгів та іншим особам, а також порядок отримання майна за результатами проведених електронних торгів визначаються згідно з Порядком реалізації арештованого майна, затвердженим наказом Мініюсту від 29 вересня 2016 р. № 2831/5. Вимоги до складення, підписання, затвердження та видання акта про реалізацію предмета іпотеки, а також подальші дії організатора визначаються відповідно до статті 47 Закону України "Про іпотеку". Акт про проведені електронні торги / про реалізацію предмета іпотеки оприлюднюється одночасно з оприлюдненням договору.

Не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з дня складення акта про проведені електронні торги / про реалізацію предмета іпотеки в електронній торговій системі всі арешти та заборони, накладені органами державної виконавчої служби (приватними виконавцями), з такого майна знімаються організатором (крім арешту, накладеного на виконання рішення суду про вжиття заходів для забезпечення позову). Копії постанови організатора про зняття арешту з реалізованого майна надсилаються не пізніше ніж протягом наступного робочого дня після її винесення переможцю земельних торгів та відповідному органу (установі) для зняття арешту.

Після оприлюднення організатором договору, підписаного за результатами земельних торгів, акта про проведені електронні торги / акта про реалізацію предмета іпотеки, відомостей про здійснення переможцем торгів відповідної оплати та натискання електронної кнопки в інтерфейсі особистого кабінету земельним торгам автоматично присвоюється статус аукціону, що завершився.

71. У разі визнання земельних торгів такими, що не відбулись, наступні земельні торги щодо цього самого лота проводяться у порядку, визначеному Кодексом та цими вимогами для повторних земельних торгів. У разі визнання наступних земельних торгів такими, що не відбулись, наступні після них земельні торги щодо цього самого лота проводяться з урахуванням особливостей щодо строків, порядку оголошення та вимог до зниження стартової ціни, визначених Законом України "Про виконавче провадження" або Законом України "Про іпотеку", якщо лотом є предмет іпотеки.

При цьому на учасників таких земельних торгів поширюються вимоги абзацу другого частини п'ятої статті 138 Кодексу, стартова ціна на таких земельних торгах визначається з урахуванням вимог частини першої статті 136 Кодексу та пункту 22 розділу X "Перехідні положення" Кодексу, а строки проведення - з урахуванням вимог частини п'ятої статті 138 Кодексу.

Якщо після визнання земельних торгів такими, що не відбулись, іпотекодержатель скористався правом, передбаченим статтею 49 Закону України "Про іпотеку", організатором не оприлюднюється оголошення про проведення повторних земельних торгів.

72. У разі прийняття організатором рішення про зупинення вчинення виконавчих дій, зупинення виконавчого провадження, відкладення проведення виконавчих дій відповідно до Закону України "Про виконавче провадження", а також у разі отримання ним рішення суду щодо зупинення реалізації арештованого майна до закінчення кінцевого строку подання заяв про участь у земельних торгах такі земельні торги скасовуються. У такому разі рішенням про скасування земельних торгів є відповідне рішення організатора або рішення суду, а днем прийняття такого рішення - день прийняття організатором відповідного рішення або день отримання організатором рішення суду.

Повідомлення про скасування земельних торгів оприлюднюється організатором в електронній торговій системі не пізніше ніж протягом робочого дня після прийняття рішення про скасування земельних торгів, але до дня проведення земельних торгів, та обов'язково повинне містити посилання на рішення про скасування земельних торгів.

У разі прийняття організатором рішення про зупинення вчинення виконавчих дій, зупинення виконавчого провадження, відкладення проведення виконавчих дій відповідно до Закону України "Про виконавче провадження", а також у разі отримання ним рішення суду щодо зупинення реалізації арештованого майна після закінчення кінцевого строку прийняття заяв про участь в земельних торгах строки, визначені цими вимогами для підписання та оприлюднення відповідних документів за результатами земельних торгів, зупиняються до усунення обставин, які стали підставою для їх зупинення. У разі усунення обставин для зупинення земельних торгів організатор не пізніше ніж протягом наступного робочого дня оприлюднює в електронній торговій системі повідомлення про відновлення земельних торгів.

73. У разі закінчення виконавчого провадження, зняття арешту з майна, повернення виконавчого документа стягувачу відповідно до Закону України “Про виконавче провадження” або припинення іпотеки відповідно до Закону України “Про іпотеку” земельні торги скасовуються.

Повідомлення про скасування земельних торгів оприлюднюється організатором в електронній торговій системі не пізніше ніж протягом робочого дня після прийняття рішення про скасування земельних торгів та обов’язково повинне містити посилання на рішення про скасування земельних торгів.

74. Реалізація прилеглої земельної ділянки, на яку звертається стягнення разом з житловим будинком згідно з частиною другою статті 50 Закону України “Про виконавче провадження”, здійснюється в порядку, передбаченому зазначеним Законом.

**Технічні вимоги до повернення реєстраційних та гарантійних внесків учасникам, строк повернення оператором електронного майданчика всім учасникам земельних торгів, які не визнані переможцями, сплачених сум гарантійних внесків, строк перерахування суми гарантійного внеску оператором електронного майданчика, сплаченого на його рахунок переможцем**

75. 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 з гарантійного внеску переможця) протягом п’яти робочих днів з дня оприлюднення підписаного протоколу про результати земельних торгів в рахунок оплати ціни продажу лота.

76. 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 відкриття 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.

77. Повернення сплачених гарантійних внесків учасникам здійснюється оператором електронного майданчика протягом трьох робочих днів з дня, що настає 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.

Порядок перерахування та повернення гарантійних внесків переможця земельних торгів та учасника з наступною за величиною ціною пропозицією визначаються цими вимогами.

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

79. Повернення сплачених реєстраційних та гарантійних внесків учасникам у разі скасування земельних торгів здійснюється оператором електронного майданчика протягом трьох робочих днів з дня, що настає за днем присвоєння земельним торгам статусу скасованих.

80. 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 75 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).

**Технічні вимоги до визначення розміру, порядку сплати та повернення винагороди, що сплачується переможцем земельних торгів оператору електронного майданчика**

81. Оператор, через якого переможець земельних торгів набув право на участь в 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 82 цих вимог.

82. Розмір винагороди оператора електронного майданчика визначається у відсотках ціни продажу лота з урахуванням податку на додану вартість та становить 5 відсотків ціни продажу земельної ділянки (у разі продажу земельної ділянки чи прав емфітевзису, суперфіцію) або річної орендної плати, але не може перевищувати суму гарантійного внеску.

Додаток 1  
до вимог

**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	
Наявність співвласників (за наявності)	
Обтяження прав на земельну ділянку (за наявності)	
Обмеження у використанні земель (за наявності)	
Містобудівні умови земельної ділянки (за наявності)	
Строк користування*	
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**	
Інші документи та матеріали на лот	

\* Заповнюється для строкових договорів у разі передачі земельних ділянок у користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис).

\*\* Заповнюється у разі продажу земельної ділянки з переважним правом.

**ПЕРЕЛІК**  
**документів, що підтверджують відповідність потенційного**  
**покупця, який бажає взяти участь в земельних торгах щодо**  
**земельної ділянки сільськогосподарського призначення,**  
**вимогам статті 130 Земельного кодексу України**

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

документи, які містять відомості про структуру власності (якщо потенційним покупцем є юридична особа);

документи, що підтверджують громадянство учасників (акціонерів, членів) та бенефіціарного власника (якщо потенційним покупцем є юридична особа);

документи, що підтверджують джерела походження коштів, зокрема: декларація про майновий стан і доходи; декларація про майно, доходи, витрати і зобов'язання фінансового характеру/декларація особи, уповноваженої на виконання функцій держави або органу місцевого самоврядування; 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); фінансова звітність юридичної особи - набувача, що оприлюднена відповідно до вимог законодавства; інші документи, що підтверджують джерела походження коштів;

документи про перебування у шлюбі (чи його розірвання), 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);

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 кількість належних йому акцій, паїв (у разі наявності, якщо потенційним покупцем є фізична особа);

документи, які підтверджують право власності учасника земельних торгів на земельні ділянки сільськогосподарського призначення (у разі наявності таких прав).

## Публікації документа

- **Урядовий кур'єр** від 05.10.2021 – № 192
- **Офіційний вісник України** від 12.10.2021 – 2021 р., № 79, стор. 60, стаття 4998, код акта 107511/2021

