

04.08.2011

м. Суми

**Про затвердження Положення
« Про порядок проведення земельних
торгів на території Сумського району»**

Відповідно до Конституції України, Цивільного кодексу України, статей 10, 93, 124, 134, 135, 136, 137, 138 пункту 12 Перехідних положень Земельного кодексу України, статті 43 Закону України « Про місцеве самоврядування в Україні», Постанови Кабінету Міністрів України № 1531 від 11.10.2002 « Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» та з метою стимулювання ефективного використання земельних ділянок на засадах ринкової економіки, залучення інвестицій у розвиток району, організації нових робочих місць,

районна рада вирішила:

1. Затвердити Положення « Про порядок проведення земельних торгів на території Сумського району» (додаток 1 додається).

2. Рекомендувати сільським, селищним радам застосовувати Положення

« Про порядок проведення земельних торгів на території Сумського району» при розгляді питань про надання земельних ділянок в оренду.

3. Рішення восьмої сесії районної ради п'ятого скликання від 23.05.2007 « Про погодження положення про порядок проведення земельних торгів на території Сумського району» та рішення вісімнадцятої сесії районної ради п'ятого скликання від 25.07.2008 « Про внесення змін до « Положення про порядок проведення земельних торгів на території Сумського району»» вважати такими, що втратили чинність.

4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію районної ради з питань агропромислового розвитку, регулювання земельних відносин і охорони навколишнього природного середовища.

Голова

І.В.Бояринова

Додаток до
рішення шостої сесії
районної ради шостого
скликання
від 04.08.2011 р.

**Положення
про порядок проведення земельних торгів на території Сумського району**

1. Загальні положення

1.1. Положення про порядок проведення земельних торгів (далі - Положення) розроблено відповідно до Конституції України, Цивільного кодексу України, Земельного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», постанови Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» інших законодавчих та нормативно правових актів України.

1.2. Положення визначає організаційно-правові підстави та порядок проведення земельних торгів (продаж у власність і права оренди) на території Сумського району щодо земельних ділянок, які розташовані за межами населених пунктів.

1.3. Метою проведення земельних торгів є стимулювання ефективного використання земельних ділянок на засадах ринкової економіки, залучення інвестицій у розвиток району, організації нових робочих місць.

1.4. Зазначене Положення регулює відносини, які виникають при продажі суб'єктам підприємницької діяльності земельних ділянок (права їх оренди) для несільськогосподарського та сільськогосподарського використання на земельних торгах.

1.5. Земельні торги - це продаж або набуття права оренди на конкурентних засадах суб'єктам підприємницької діяльності та фізичними особами вільних від будівель і споруд земельних ділянок (або їх оренду) для несільськогосподарського та сільськогосподарського використання, відповідно до чинного законодавства.

1.6. Формами проведення земельних торгів – є земельний аукціон та земельний конкурс.

1.7. Земельний аукціон – конкурентний продаж земельних ділянок, відповідно до якого право власності (або право оренди) на земельну ділянку набуває той учасник земельних торгів, який запропонує найбільшу ціну (відсоток орендної плати від нормативної грошової оцінки) за земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

1.8. Земельний конкурс - конкурентний продаж земельних ділянок, відповідно до якого право власності або право оренди на земельну ділянку набуває той учасник земельних торгів, який запропонує найкраще поєднання ціни придбання та плану інвестицій та інших умов подальшого використання земельної ділянки відповідно до критеріїв, оголошених до початку земельного конкурсу або за рівних умов – найвищу ціну (відсоток орендної плати від нормативної грошової оцінки).

1.9. Умови земельних торгів оголошені перед проведенням земельного аукціону (конкурсу), при укладанні договору купівлі-продажу або оренди земельної ділянки зміні не підлягають.

1.10. Рішення про проведення земельних торгів приймається за пропозицією Відділу Держкомзему у Сумському районі шляхом видання розпорядження головою

Сумської районної державної адміністрації, яке підлягає наступному обов'язковому погодженню на сесії Сумської районної ради (далі - районна рада).

1.11. Об'єктом земельних торгів, до розмежування земель державної та комунальної власності, є земельні ділянки на території Сумського району, які розташовані за межами населених пунктів визначені для продажу, крім земель, переданих у приватну власність.

1.12. Учасниками земельних торгів є Організатор, Покупці та Оператор.

1.13. Організатором земельних торгів є Сумська районна державна адміністрація (далі – районна державна адміністрація).

1.14. Оператором земельних торгів є суб'єкт підприємницької діяльності, якій відповідно до законодавства має право займатися аукціонною діяльністю на ринку земель та залучений Організатором до підготовки та проведення земельних торгів на підставі відповідного договору.

1.15. Покупцями земельних ділянок є фізичні та юридичні особи, які сплатили реєстраційний та гарантійний внески, виконують вимоги цього Положення і можуть бути покупцями земельних ділянок відповідно до законодавства України.

1.16. Проведення земельних торгів включає наступні етапи:

- підготовка земельних ділянок до продажу або надання в оренду на земельному аукціоні чи конкурсі;
- проведення земельних торгів;
- оформлення права на земельні ділянки.

2. Підготовка земельних ділянок до земельних торгів

2.1. Продаж земельних ділянок суб'єктам підприємницької діяльності для несільськогосподарського та сільськогосподарського використання здійснюється відповідно до переліку земельних ділянок, що підлягають продажу у поточному році на земельних торгах.

Формування переліку земельних ділянок здійснюється відділом Держкомзему у Сумському районі спільно з відділом містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства районної державної адміністрації.

До затвердження переліку земельних ділянок, що підлягає продажу на земельних торгах, має бути проведене попереднє погодження цільового використання земельної ділянки з визначенням містобудівних, екологічних, санітарних та інших вимог до використання земельної ділянки,.

Перелік затверджується районною державною адміністрацією за погодженням з районною радою .

2.2. Перелік земельних ділянок, призначених для продажу суб'єктам підприємницької діяльності та фізичним особам під забудову на земельних торгах у поточному році, має містити такі дані:

- місце розташування земельної ділянки;
- розмір та конфігурацію земельної ділянки;
- цільове призначення земельних ділянки;
- містобудівна пропозиція;
- форму проведення земельних торгів (аукціон, конкурс);
- прогнозна стартова вартість земельної ділянки (стартова вартість визначається на підставі експертної грошової оцінки земельної ділянки).

2.3. Продаж земельної ділянки для несільськогосподарського та сільськогосподарського використання громадянам та юридичним особам на земельних торгах здійснюється після :

визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення її межевими знаками;

виготовлення технічного паспорту земельної ділянки.

2.4. Технічний паспорт земельної ділянки включає:

- розмір земельної ділянки;
- місце розташування (адресу);
- кадастровий план земельної ділянки з описом суміжних землеволодінь і землекористувань;
- правовий режим земельної ділянки;
- експертно-грошову оцінку земельної ділянки, (при продажі права власності);
- природний і господарський стан земельної ділянки;
- цільове призначення земельної ділянки;
- нормативна грошова оцінка земельної ділянки, розмір орендної плати в рік;
- містобудівне обґрунтування.

2.5. На всіх стадіях підготовки відповідних документів для проведення конкурсу або аукціону (затвердження переліку земельних ділянок, матеріалів попереднього погодження, проектів відведення, технічних паспортів) не вказується майбутній землевласник (орендар).

2.6. Всі юридичні реквізити майбутнього землевласника (орендаря) вказуються (реєструються) у всіх попередньо підготовлених документах за результатами проведення конкурсу або аукціону.

2.7. Земельні торги проводяться не раніше тридцяти днів з моменту опублікування у пресі офіційної інформації про виставлення на земельні торги земельних ділянок, а також розміщення на таких земельних ділянках рекламних щитів з офіційною інформацією про виставлення на земельні торги земельних ділянок.

2.8. Офіційна інформація про виставлення земельних ділянок на земельні торги повинна включати відомості про:

- місце розташування земельної ділянки;
- розмір земельної ділянки;
- цільове призначення;
- стартову ціну (умови конкурсу);
- місце і час проведення торгів;
- назву, адресу установи, прізвище та посаду, номер телефону особи, у якої можна ознайомитися з технічним паспортом земельної ділянки.

З моменту опублікування повідомлення районна державна адміністрація надає можливість особам, які бажають взяти участь у торгах, придбати за встановленою ціною інформаційний пакет учасника торгів.

2.9. Громадяни та юридичні особи, які бажають зареєструватися, як учасники земельного аукціону, подають районній державній адміністрації заяву (клопотання) затвердженої форми (додаток 1, 2, 3).

Для юридичних осіб до заяви додається:

- свідоцтво про реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності (нотаріально посвідчену копію);
- нотаріально посвідчені копії установчих документів;
- відповідне рішення органу управління юридичної особи про участь в земельних торгах;
- довідку установи банку про відкриття рахунку;
- документ про сплату реєстраційного та гарантійного внесків.

Для громадян до заяви додається:

- копія паспорту та ідентифікаційного номеру;
- документ про сплату реєстраційного та гарантійного внесків.

2.10. Районна державна адміністрація перевіряє відповідність документів чинному законодавству та направляє їх Оператору.

У випадку виявлення невідповідності поданих документів діючому законодавству вони підлягають поверненню заявнику.

2.11. Оператор після реєстрації Покупця, як учасника земельних торгів укладає з ним договір про проведення торгів (додаток № 4), складає заяву про ознайомлення з об'єктом земельних торгів (або заяву про відмову від огляду об'єкту земельних торгів) (додаток № 5, 6) та заяву про конфіденційність (додаток № 7).

3. Умови проведення земельних торгів (аукціону, конкурсу)

3.1. Аукціон або конкурс проводиться за наявності не менше двох Покупців.

3.2. Для реєстрації покупців як учасників земельних торгів вони сплачують встановлений районною державною адміністрацією реєстраційний та гарантійний внески.

Розмір реєстраційного внеску не може перевищувати розміру одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян.

Розмір гарантійного внеску не може перевищувати 10 % стартової ціни земельної ділянки, що виставляється на торги.

Зазначені грошові кошти вносяться шляхом перерахування на відповідний поточний рахунок Оператору аукціону.

3.3. Відомості про учасників аукціону (конкурсу) вносяться до книги реєстрації вільних земельних ділянок окремо щодо кожної земельної ділянки, яка підлягає продажу (оренді), і повинні містити:

- порядковий номер (відповідно до реєстрації);
- номер лота (земельної ділянки);
- для громадянина України – прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, адресу постійного місця проживання та ідентифікаційний код за Державним реєстром фізичних осіб – платників податків;
- юридичної особи України – їх найменування, місцезнаходження, ідентифікаційний код Єдиним державним реєстром підприємств і організацій України (код ЄДРПОУ);
- юридичної особи іноземної держави – їх найменування, та документ про реєстрацію постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України (згідно з чинним законодавством України).

3.4. Під час проведення реєстрації учасник земельних торгів отримує вхідний квиток, інформаційну картку та картку учасника торгів (із значенням на звороті умов проведення торгів).

3.5. На земельних торгах можуть бути присутні інші особи за умови сплати вхідної плати, розмір якої вказується Оператором.

3.6. Відомості про учасників земельних торгів не підлягають розголошенню до визначення переможця.

3.7. Районна державна адміністрація має право відмовитися від їх проведення не пізніше ніж за 10 днів до їх проведення, з обов'язковою публікацією офіційної інформації у пресі про скасування земельних торгів із зазначення причин скасування.

4. Порядок проведення земельного аукціону

4.1. Земельний аукціон починається з оголошення ліцитатором порядку їх проведення.

4.2. Лот виставляється на аукціон за наявності не менше двох покупців.

4.3. За кожним лотом, що виставляється на аукціон, ліцитатор оголошує номер, вказаний в інформаційній картці, назву, коротку характеристику земельної ділянки, стартову ціну.

4.4. У ході аукціону учасники земельних торгів повідомляють про готовність придбати заявлений лот за оголошену ліцитатором ціну, піднімаючи аукціонну картку з номером, повернутим до ліцитатора, або одночасно піднімають картку учасника земельних торгів і пропонують ціну (вартість земельної ділянки або відсоток орендної плати від нормативної грошової оцінки земельної ділянки).

4.5. Якщо протягом трьох хвилин після триразового оголошення стартової ціни, покупці не висловлюють бажання придбати земельну ділянку за ціною, оголошеною ліцитатором, то запропонована для продажу земельна ділянка знімається з аукціону і земельні торги за даним лотом не проводяться.

4.6. Повторні земельні торги проводяться не раніше ніж через місяць з часу проведення перших земельних торгів.

4.7. Порядок підготовки і проведення аукціону, визначений цим Положенням, є обов'язковим у разі проведення повторних земельних торгів.

4.8. Якщо земельна ділянка не була продана або аукціон не відбувся, то земельна ділянка знімається з аукціону.

4.9. Якщо запропонована учасником аукціону ціна (відсоток орендної плати від нормативної грошової оцінки земельної ділянки), є більшою за ціну (відсоток орендної плати від нормативної грошової оцінки земельної ділянки), запропоновану ліцитатором, то останній називає номер учасника і запропоновану ціну (відсоток орендної плати від нормативної грошової оцінки земельної ділянки).

4.10. Якщо протягом трьох хвилин після триразового повторення останньої ціни не буде запропоновано вищої ціни (відсоток орендної плати від нормативної грошової оцінки земельної ділянки), то ліцитатор одночасно з ударом молотка оголошує про продаж лота, називає ціну (відсоток орендної плати від нормативної грошової оцінки земельної ділянки) й номер переможця, під яким він зареєстрований як учасник аукціону.

4.11. Аукціон може бути припинений і земельна ділянка знята з продажу в разі невиконання правил проведення земельних торгів, передбачених цим Порядком. У цьому разі наступний земельний аукціон проводиться за правилами, визначеним цим Порядком.

4.12. Усі розбіжності і суперечки щодо порядку проведення аукціону вирішуються під час його проведення ліцитатором за погодженням з уповноваженою особою районної державної адміністрації.

4.13. Під час проведення аукціону ведеться протокол, до якого заносяться такі дані:

- номер лота;
 - назва лота;
 - стартова та продажна ціна;
 - пропозиції покупців;
 - відомості про покупця, який запропонував у ході торгів найвищу ціну;
- У разі потреби до протоколу можуть бути внесені й інші відомості.

Протокол підписується ліцитатором і переможцем аукціону і затверджується керівником Оператора.

4.14. Керівник Оператора зазначає в протоколі відповідні суми та номери рахунків, на які переможцю потрібно внести кошти за придбану земельну ділянку, та затверджує протокол у день проведення аукціону. Копії затвердженого протоколу видаються переможцю аукціону та районній державній адміністрації.

4.15. Переможець аукціону, який відмовився від підписання протоколу, позбавляється права на подальшу участь у аукціоні. За умови достатньої кількості покупців за даним лотом аукціон відновляється.

4.16. За результатами проведення аукціону та документів, які підтверджують розрахунок за придбану земельну ділянку (права оренди), складається відомість про проведення аукціону. Копія відомості в строк не пізніше трьох днів передається до районної державної адміністрації.

4.17. Гарантійний внесок, внесений покупцем до початку аукціону, зараховується покупцю до купівельної ціни, іншим учасником ця сума повертається протягом трьох робочих днів після закінчення земельних торгів. Гарантійний внесок також підлягає поверненню, якщо аукціон не відбувся.

5. Порядок проведення земельного конкурсу

5.1. Для проведення земельного конкурсу районна державна адміністрація створює комісію по проведенню конкурсів з продажу земельних ділянок та прав оренди на них (далі - комісія), яка приймає участь в розкритті конвертів із конкурсними пропозиціями, разом з Оператором земельних торгів розглядає ці пропозиції та колегіально визначає переможця конкурсу.

Чисельний та персональний склад комісії визначається районною державною адміністрацією.

5.2. Конкурс проводиться у два етапи.

На першому етапі розглядаються заяви на участь у конкурсі і комісією приймається рішення щодо відповідності документів, поданих претендентом, умовам участі у конкурсі та щодо реєстрації претендента як учасника конкурсу або щодо відмови у реєстрації в разі невідповідності документів вимогам участі у конкурсі.

На другому етапі розглядаються безпосередньо конкурсні пропозиції учасників конкурсів і визначається переможець конкурсу.

5.3. Датою початку розгляду заяв на участь у конкурсі є дата засідання комісії на якому здійснюється їх розгляд.

5.4. Для розгляду конкурсних пропозицій учасник конкурсу до закінчення кінцевого терміну подає комісії конкурсну пропозицію у трьох примірниках.

5.5. Конкурсна пропозиція складається з пропозиції до проекту договору і програми забудови, яка містить зобов'язання претендента щодо виконання умов конкурсу і обов'язково включає контроль за показниками визначеними у завданнях на проектування та будівництво.

Документи із конкурсними пропозиціями повинні подаватися в запечатаному конверті.

5.6. Конкурсна пропозиція та документи, що підтверджують пропозицію, можуть бути відкликані учасником конкурсу, від якого вони надійшли, шляхом подання ним відповідної заяви не пізніше терміну, встановленому для приймання зазначених документів.

5.7. Критерієм визначення переможця конкурсу є фінансово-економічні показники використання земельної ділянки, які мають бути досягнуті шляхом реалізації запропонованої претендентом програми забудови.

5.8. Відбір переможця здійснюється комісією на підставі інформації, що міститься в програмі забудови та пропозиції до проекту договору.

5.9. Після засідання, на якому було визначено переможця конкурсу, конкурсна комісія протягом трьох днів складає протокол і передає його до районної державної адміністрації.

6. Ціна продажу та витрати, пов'язані зі складанням технічної документації

6.1. Для розрахунку експертної грошової оцінки земельної ділянки районна державна адміністрація (або Оператор) залучає експертів.

6.2. До виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок залучаються ті юридичні особи, які уклали з районною державною адміністрацією (або Оператором) угоду про здійснення робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок та в трудових відносинах з якими перебувають не менше, як два експерти.

6.3. Результати оцінки оформлюються у звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки.

6.4. Стартова ціна продажу визначається відповідно до «Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р., № 1531

6.5. Кошти від продажу земельної ділянки до розмежування земель державної і комунальної власності зараховуються згідно з чинним законодавством.

6.7. Роботи, пов'язані з розробкою проекту відведення земельної ділянки, виконуються за рахунок коштів місцевого бюджету. Також можуть залучатись кошти Оператора, з подальшим відшкодуванням за рахунок переможця земельних торгів.

6.8. Кошти від продажу вільних від забудови земельних ділянок (права їх оренди) для несільськогосподарського та сільськогосподарського використання, які надійшли до бюджету, спрямовуються згідно чинного законодавства.

6.9. Відповідальність сторін за виконання договірних зобов'язань визначається у договорі купівлі-продажу земельної ділянки.

6.10. Спори, що виникають у процесі продажу вільних земельних ділянок для несільськогосподарського та сільськогосподарського використання, вирішуються господарським судом у встановленому порядку.

7. Посвідчення договору купівлі-продажу (оренди) земельної ділянки

7.1. На підставі протоколу про проведення земельних торгів та копії документів, що підтверджують розрахунок за придбану земельну ділянку (право її оренди), районна державна адміністрація складає акт про проведення земельних торгів.

В акті зазначається:

- ким, коли і де проводились земельні торги;
- коротка характеристика реалізованої земельної ділянки;
- найменування та юридична адреса суб'єкта підприємницької діяльності – Покупця;
- сума, внесена переможцем аукціону (конкурсу) за придбану земельну ділянку (запропонований відсоток орендної плати від нормативної грошової оцінки земельної ділянки) та пропоновані умови (для конкурсу).

7.2. Акт про проведення земельних торгів, затверджений районною державною адміністрацією є підставою для підписання у місячний термін договору купівлі-продажу (оренди) земельної ділянки. Покупець земельної ділянки за свої кошти посвідчує договір купівлі-продажу земельної ділянки у нотаріуса.

7.3. Нотаріально посвідчений договір купівлі-продажу земельної ділянки є підставою для оформлення та видачі державного акта на право власності на земельну ділянку.

8. Прикінцеві положення

8.1. Земельні торги визнаються такими, що не відбулись, у разі:

- відсутності покупців або наявності тільки одного покупця;
- якщо жоден із покупців не запропонував ціну, вищу за стартову ціну земельної ділянки;
- несплати (непідписання договору оренди земельної ділянки) в установлений термін переможцем торгів належної суми за придбану земельну ділянку.

8.2. Положення про порядок проведення земельних торгів набуває чинності з моменту прийняття рішення Сумської районної ради та діє до законодавчого врегулювання цього питання.