**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

**до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони»**

**1. Обґрунтування необхідності прийняття акта**

Питання ефективного продажу та використання об’єктів державної та комунальної власності наразі є одним з напрямків державної політики. Більше того, Президентом України та Кабінетом Міністрів України визначено напрямок на запуск прозорого та захищеного для власників продажу земельних ділянок усіх форм власності.

У зв’язку з цим, одним з пріоритетів є запровадження належного законодавчого регулювання продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису).

Чинне законодавство передбачає проведення земельних торгів через аукціони, що не використовують жодних засобів сучасних технологій. Так, наразі аукціони з продажу земельних ділянок мають вигляд застарілих торгів, які передбачають фізичне прибуття людей до приміщення з метою участі у аукціоні, підняття табличок зі ставками та іншими подібними діями, які, очевидно, не відповідають сучасним реаліям.

Разом з тим, досвід проведення електронних аукціонів для продажу різних видів майна продемонстрував свою суттєво більшу ефективність, ніж неелектронні торги. Так, приклад малої приватизації, яка здійснюється через електронні аукціони, підтвердив свою дієвість та ефективність, і кількість приватизованих об’єктів комунальної та державної власності збільшилася в рази у порівнянні з попередніми процедурами.

З огляду на це та на необхідність впровадження сучасних інструментів управління державним та комунальним майном, цим проектом пропонується запровадити обов’язковий продаж земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони. Це забезпечить не тільки підвищення кількості проданих та орендованих об’єктів, а й їхні більші вартість та розмір орендної плати. Крім цього, продаж та передача в користування земельних ділянок через електронні торги забезпечить прозорість процедур, оскільки суб’єктивний вплив на земельні торги буде мінімізований та замінений автоматичними діями електронної системи.

**2. Цілі і завдання прийняття акта**

Метою законопроекту є правове забезпечення публічності та прозорості аукціонів з продажу та передачі в користування земельних ділянок державної та комунальної власності, що буде досягнуто шляхом проведення таких аукціонів в електронній торговій системі.

**3. Загальна характеристика і основні положення проекту акта**

Даним проектом Закону пропонується передбачити принципово інший порядок продажу та передачі в користування земельних ділянок державної та комунальної власності. Зокрема, йдеться про запровадження продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них обов’язково через електронні аукціони в електронній торговій системі.

Відповідно до пропонованих цим проектом змін, земельні торги будуть проводитись в єдиній електронній торговій системі у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет, за результатами проведення якого укладатиметься договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з переможцем земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів (цінову пропозицію).

Проект передбачає, що проведення земельних торгів щодо земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них здійснюється за рішенням організатора земельних торгів. У даному рішенні будуть зазначатись стартова ціна лота, строк та інші умови користування земельною ділянкою, а також особа, уповноважена організатором земельних торгів на укладення відповідного договору.

На відміну від положень чинного законодавства, земельні торги будуть проводитись відповідно до договору між організатором та оператором електронного майданчика. Усі деталі організації земельних торгів, а саме - розмір, порядок сплати та повернення винагороди оператору електронного майданчика – будуть визначені у встановленому порядку Кабінетом Міністрів України.

Одним з важливих нововведень цього проекту, є зміна розміру реєстраційного та гарантійного внесків. Так, визначення розміру реєстраційного та гарантійного внесків за лотом буде здійснюватися з урахуванням вимог Кабінету Міністрів України, але при цьому розмір гарантійного внеску не може становити менше 30 відсотків стартової ціни продажу земельної ділянки або стартового розміру річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису).

Крім цього, законопроектом виключається такий суб’єкт земельних торгів як виконавець. Відповідно до запропонованої проектом моделі проведення електронних аукціонів для земельних ділянок, участь в організації та проведенні земельних торгів братимуть організатор та оператори електронних майданчиків. У зв’язку з цим, учасники сплачуватимуть свої внески на рахунки не виконавця, а операторів електронних майданчиків, через майданчики яких проводяться торги.

З огляду на зміну моделі проведення торгів, змінюються умови неповернення гарантійних внесків: учасникам, якщо жоден з них не зробив кроку аукціону (торгів), крім окремих випадків, та переможцю у разі, якщо ним в установлений строк не було підписано протокол торгів, договір за результатами торгів, не було сплачено належної суми за придбаний лот.

На відміну від чинного регулювання, даним проектом не передбачається право організатора земельних торгів визначати перелік земельних ділянок державної чи комунальної власності та/або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами.

Проектом передбачається на етапі підготовки лотів до земельних торгів розподіл підходів до встановлення стартової ціни продажу земельних ділянок залежно від їх цільового призначення: щодо земель державної та комунальної власності сільськогосподарського призначення стартова ціна дорівнює нормативній грошовій оцінці, а щодо інших земель державної та комунальної власності - не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки.

Крім цього, проектом передбачається, що один лот складається виключно з однієї земельної ділянки або прав на неї.

Проектом передбачаються суттєві зміни в порядку підготовки та проведення земельних торгів:

* процедура підготовки та проведення земельних торгів, встановлення та оприлюднення їх результатів, визначення розміру, сплати, повернення реєстраційних, гарантійних внесків учасників та винагороди, що сплачується переможцем аукціону оператору електронного майданчика, встановлюється Кабінетом Міністрів України;
* організатор через особистий кабінет публікує в електронній торговій системі оголошення про проведення земельних торгів, до якого додаються документи та матеріали на лот;
* документація щодо кожного лота розміщується організатором в електронній торговій системі у вигляді окремого електронного документу;
* розміщене організатором в електронній торговій системі оголошення про проведення земельних торгів з документами та матеріалами на лот автоматично відображається також на Єдиному державному порталі земельних торгів у вигляді інформаційної картки на лот;
* в оголошенні за лотом зазначаються обов’язково також фотографічні зображення земельних ділянок та особа, яка має переважне право на купівлю земельної ділянки *(до продажу земельних ділянок застосовується переважне право попереднього орендаря на придбання відповідної ділянки)*;
* усі етапі земельних торгів проходять через електронну торгову систему і супроводжуються публікацією відповідної інформації та доведення її до відома учасників торгів в електронному порядку;
* відомості про учасників торгів не підлягають розголошенню до завершення торгів, що забезпечить неможливість спотворення результатів торгів і мінімізує ризики змови учасників торгів;
* земельні торги проводяться за наявності не менш як двох зареєстрованих учасників (крім випадків проведення повторного аукціону, єдиним учасником якого став єдиний учасник попереднього аукціону і якщо такий учасник готовий придбати земельну ділянку або взяти її в користування за ціну, не нижчу від стартової);
* торги будуть процедурою визначення переможця торгів, в ході якої учасники мають можливість поетапного збільшення своїх цінових пропозицій протягом трьох раундів (один учасник зможе протягом одного раунду торгів один раз підвищити свою цінову пропозицію не менше, ніж на розмір мінімального кроку торгів, який становить 1 відсоток стартової ціни лота);
* протокол результатів земельних торгів формується та оприлюднюється електронною торговою системою автоматично в день завершення електронного аукціону;
* протокол про результати земельних торгів, договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки між організатором земельних торгів і переможцем торгів підписується/укладається шляхом накладення кваліфікованих електронних цифрових підписів організатором та переможцем торгів в строки та в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України; однак на вимогу переможця торгів залишається можливість також підписати зазначені документи в паперовій формі;
* у разі відмови переможця торгів від підписання протоколу торгів або від укладення договору, електронною торговою системою автоматично формується та оприлюднюється новий протокол торгів;
* право на земельну ділянку, набуте за результатами проведення торгів, підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

Відповідно до положень даного проекту, земельні торги за лотом вважаються такими, що відбулися, після сплати переможцем земельних торгів ціни продажу земельної ділянки або плати за користування земельною ділянкою. У разі ж якщо земельні торги були скасовані або їх результати були визнані судом недійсними, проводяться нові земельні торги у тому ж порядку проведення електронних аукціонів, що визначений даним проектом.

Крім цього, проектом встановлюється обов’язок організатора земельних торгів після проведення торгів публікувати в електронній торговій системі підписаний протокол про результати торгів, договір купівлі-продажу земельної ділянки, або прав на неї та відомості про здійснення переможцем торгів оплати за придбаний лот. Результати земельних торгів за кожним лотом будуть відображатись в електронній торговій системі та на Єдиному державному порталі земельних торгів, в тому числі протокол земельних торгів та договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, укладений між організатором та переможцем земельних торгів.

Таким чином, даним проектом визначається новий порядок проведення земельних торгів через електронну торгову систему, що передбачає автоматизацію ряду процесів (наприклад, здійснення ставок учасниками, подання ними заявок на участь тощо), публікацію усіх документів, які стосуються торгів та земельних ділянок, в електронній торговій системі, що є загальнодоступною та відкритою і забезпечує підвищення ефективності організації та проведення земельних торгів.

**4. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання**

Основними нормативно-правовими актами, які регулюють правовідносини у цій сфері, є Земельний кодекс України та Закон України «Про оренду землі».

**5. Фінансово-економічне обґрунтування**

Реалізація акта не потребує додаткових витрат із державного бюджету України або місцевих бюджетів.

Удосконалення процедури продажу та передачі в користування земельних ділянок державної та комунальної власності, проведення ефективних та прозорих аукціонів забезпечить збільшення надходжень до державного та місцевого бюджетів.

**6. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття акта**

Прийняття закону дасть змогу оптимізувати законодавство з питань продажу та передачі в користування земельних ділянок державної та комунальної власності, удосконалити механізми та процедури продажу та передачі в користування відповідних земельних ділянок, прискорити вказані процеси, підвищити економічну ефективність проведення аукціонів на продаж та передачу в користування земельних ділянок та збільшити надходження до державного та місцевих бюджетів.

**Народні депутати України Підласа Р.А.**

**Мовчан О.В.**

**Сольський М.Т.**

**Заблоцький М.Б.**

**Шол М.В.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Нагаєвський А.С.**  **Радуцький М.Б.**  **Мотовиловець А.В.**  **Шуляк О.О.**  **Кравчук Є.М.**  **Тарасов О.С.** |  |