

**Проект**  
**вноситься народним депутатом України**  
\_\_\_\_\_ **(посвідчення №\_\_)**

## **ЗАКОН УКРАЇНИ**

### **Про забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей із залученням недержавних коштів та передачу земель в оренду, відчуження майна**

Цей Закон визначає комплекс правових, економічних та соціальних заходів з метою реалізації соціальних гарантій військовослужбовців щодо забезпечення їх житлом шляхом його будівництва із залученням інвестицій та придбання за кошти, отримані від використання активів (земель оборони) та реалізації (відчуження) майна.

## **РОЗДІЛ І.** **ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

### **Стаття 1.** Терміни і визначення

конкурс - спосіб відбору юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, які запропонували найкращі пропозиції щодо будівництва житла, взяли на себе зобов'язання виконати умови конкурсу;

конкурсна документація - документи щодо правового статусу та кваліфікаційних вимог до учасників конкурсу;

конкурсна пропозиція - документи, які містять пропозиції щодо будівництва житла;

учасник конкурсу – юридична та/або фізична особа-підприємець, які допущені до участі в конкурсі;

розрахункова частка житла - частка житла, яка передається замовнику (організатору конкурсу) у вигляді кількості квартир, загальної площі житла;

умови конкурсу – вичерпний перелік зобов'язань, які є однаковими і незмінними для всіх учасників конкурсу.

### **Стаття 2.** Сфера дії цього Закону

Дія цього Закону поширюється на правовідносини, пов'язані з підготовкою, укладенням і виконанням договорів, предметом яких є будівництво житла для

військовослужбовців та членів їх сімей на земельних ділянках, що належать до земель оборони та надані в постійне користування, оренду, інше право користування Міністерства оборони України, а також підприємств, установ і організацій, які належить до сфери управління Міністерства оборони України, іншим військовим формуванням, утвореним відповідно до законів України, та правоохоронним органам.

Дія розділів цього Закону щодо порядку проведення конкурсів по відборі інвесторів для реалізації проектів забудови земельних ділянок, оформлення результатів такого конкурсу та проведення перевірки стану виконання діючих договорів поширюється на державні підприємства оборонно-промислового комплексу, в тому числі казенні підприємства, які включені до складу Державного концерну «Укроборонпром», а також на державні підприємства, утворені Державним концерном «Укроборонпром».

Дія цього Закону поширюється на організаторів та учасників аукціонів, операторів електронних майданчиків (для організації проведення електронних аукціонів по відборі інвесторів за методом набуття статусу сторони по інвестиційному договору).

Дія цього Закону не поширюється на будівництво житла, яке здійснюється за рахунок коштів державного бюджету.

### **Стаття 3. Мета Закону**

Основною метою Закону є залучення інвестицій щодо будівництва житла для військовослужбовців та членів їх сімей, проведення конкурсу по відборі інвесторів та урегулювання питань передачі земель в оренду та відчуження майна.

### **Стаття 4. Принципи залучення інвесторів**

1. Залучення інвесторів здійснюється на основі таких принципів:

законності;

відкритості та прозорості;

рівності та змагальності;

державного регулювання та контролю;

захисту економічної конкуренції;

створення сприятливих умов для залучення інвестицій;

повного, своєчасного та достовірного інформування про умови інвестування;

забезпечення конкурентних умов;

запобігання корупційним діям і зловживанням.

**Стаття 5.** Правова основа забезпечення житлом військовослужбовців із залученням недержавних коштів

1. Забезпечення житлом військовослужбовців із залученням недержавних коштів здійснюється у відповідності до Конституції України, цього Закону та нормативно-правових актів України, які передбачає цей Закон.

**Стаття 6.** Особливості використання коштів, одержаних від реалізації нерухомого майна та передачі в оренду земельних ділянок суб'єктів господарювання, що належать до сфери управління Міністерства оборони України

1. Формування спеціального фонду Міністерства оборони України здійснюється за рахунок власних надходжень, одержаних від реалізації нерухомого майна та передачі в оренду земельних ділянок суб'єктів господарювання, що належать до сфери управління Міністерства оборони України.

2. Грошові кошти, одержані від реалізації нерухомого майна суб'єктів господарювання, що належать до сфери управління Міністерства оборони України, за вирахуванням балансової (залишкової) вартості такого майна, зараховуються до спеціального фонду державного бюджету України та спрямовуються на закупівлю житла для військовослужбовців та членів їх сімей.

3. Грошові кошти, одержані від реалізації нерухомого майна суб'єктів господарювання, що належать до сфери управління Міністерства оборони України, у розмірі балансової (залишкової) вартості такого майна не зараховані до спеціального фонду державного бюджету України, спрямовуються суб'єкту господарювання та використовуються відповідно до затвердженого фінансового плану.

4. Грошові кошти, одержані від передачі в оренду земельних ділянок, що перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання, що належать до сфери управління Міністерства оборони України, зараховуються до спеціального фонду державного бюджету України та спрямовуються на забезпечення житлом для військовослужбовців та членів їх сімей.

**Стаття 7.** Створення конкурсної комісії

1. Для проведення конкурсів по відбору інвесторів для реалізації проектів забудови земельних ділянок підприємств, установ і організацій, що належить до сфери управління Міністерства оборони України, Міністр оборони України утворює конкурсну комісію, затверджує її склад та голову.

Для проведення конкурсів по відбору інвесторів для реалізації проектів забудови земельних ділянок інших військових формувань, утворених відповідно до законів України, та правоохоронних органів, центральні органи виконавчої влади, які відповідно до закону здійснюють керівництво військовими формуваннями,

правоохоронними органами утворюють конкурсну комісію, затверджують її склад та голову.

Для проведення конкурсів по відбору інвесторів для реалізації проектів забудови земельних ділянок державних підприємств оборонно-промислового комплексу, в тому числі казенних підприємств, які включені до складу Державного концерну «Укроборонпром», а також державних підприємств, утворених Державним концерном «Укроборонпром», Державний концерн «Укроборонпром» утворює конкурсну комісію, затверджує її склад та голову.

2. До складу конкурсної комісії входять не менш як п'ять осіб.

Формою роботи комісії є засідання.

Основними завданнями конкурсної комісії є:

визначення дати проведення конкурсу;

опублікування інформації про проведення результатів конкурсу в засобах масової інформації та на інформаційному веб-сайті організатора конкурсу;

визначення учасників конкурсу і його переможця;

розгляд конкурсних пропозицій;

складення протоколу про результати проведення конкурсу;

розгляд скарг.

У разі потреби голова конкурсної комісії може залучити до її роботи експертів та консультантів.

3. Засідання конкурсної комісії є відкритими для учасників, які подали заявки на участь у конкурсі, такі учасники завчасно повідомляються про дату, час і місце засідань конкурсної комісії, а тим учасникам, які висловили бажання взяти участь у засіданні конкурсної комісії – забезпечується така можливість.

## **Стаття 8.** Перелік земельних ділянок для реалізації проектів забудови

Перелік земельних ділянок для реалізації проектів забудови визначається Міністерством оборони України за погодженням Міністра оборони України.

За погодженням Міністра оборони України реалізація проектів забудови може здійснюватися на земельних ділянках на яких розташовані об'єкти незавершеного будівництва, які передані на баланс Міністерства оборони України.

Перелік критеріїв відбору земельних ділянок для реалізації проектів забудови визначаються за участю органів військового управління та затверджуються наказом Міністра оборони України.

Перелік земельних ділянок для реалізації проектів забудови визначається військовими формуваннями, утвореними відповідно до законів України, та правоохоронними органами за погодженням центральних органів виконавчої влади, які відповідно до закону здійснюють керівництво військовими формуваннями, правоохоронними органами.

Перелік земельних ділянок для реалізації проектів забудови визначається державними підприємствами оборонно-промислового комплексу, в тому числі казенними підприємствами, які включені до складу Державного концерну «Укроборонпром», а також державними підприємствами, утвореними Державним концерном «Укроборонпром» за погодженням Державного концерну «Укроборонпропром».

Потенційний інвестор має право звернутись листом з проханням провести конкурс по відборі інвестору для реалізації проекту забудови земельної ділянки.

Потенційний інвестор має право вжити заходів щодо оформлення, за власний рахунок, всіх необхідних документів на земельну ділянку, визначення її меж, отримання нормативно-грошової оцінки земельної ділянки з метою проведення конкурсу по відборі інвестору для реалізації проекту забудови земельної ділянки.

## **Стаття 9.** Способи проведення конкурсів по відборі інвесторів

1. Конкурс по відборі інвесторів здійснюється в порядку, встановленому цим Законом, шляхом:

проведення аукціону по відборі інвесторів за методом вивчення конкурсних пропозицій;

проведення аукціону по відборі інвесторів за методом набуття статусу сторони по інвестиційному договору.

2. Аукціон по відборі інвесторів за методом вивчення конкурсних пропозицій відбувається в електронній торговій системі. Порядок функціонування електронної торгової системи, організації та проведення електронних аукціонів, визначення розміру, сплати, повернення гарантійних внесків та сплати винагороди операторів електронних майданчиків затверджується Кабінетом Міністрів України.

До моменту затвердження Кабінетом Міністрів України Порядку функціонування електронної торгової системи, організації та проведення електронних аукціонів, визначення розміру, сплати, повернення гарантійних внесків та сплати винагороди операторів електронних майданчиків, аукціон по відборі інвесторів за методом вивчення конкурсних пропозицій відбувається в порядку встановленому розділом II цього Закону.

3. Аукціон по відборі інвесторів за методом набуття статусу сторони по інвестиційному договору відбувається в електронній торговій системі. Порядок

функціонування електронної торгової системи, організації та проведення електронних аукціонів, визначення розміру, сплати, повернення гарантійних внесків та сплати винагороди операторів електронних майданчиків затверджується Кабінетом Міністрів України.

#### **Стаття 10. Учасники аукціонів по відбору інвесторів**

1. Учасники аукціонів по відбору інвесторів з урахуванням обмежень, установлених цією статтею, можуть бути:

громадяни України, іноземні громадяни та особи без громадянства;

юридичні особи, зареєстровані на території України, крім передбачених частиною другою цієї статті;

юридичні особи інших держав, крім передбачених частиною другою цієї статті.

2. Не можуть бути учасниками аукціонів по відбору інвесторів:

органи державної влади;

державні підприємства, власником яких є держава Україна, у разі інвестування за рахунок коштів державного бюджету;

юридичні особи, які зареєстровані в офшорних зонах (згідно з переліком, визначеним Кабінетом Міністрів України) з непрозорою структурою власності (бенефіціарні власники яких не розкриті на 100 відсотків), а також юридичні та фізичні особи, які походять з держави-агресора;

держава, визнана Верховною Радою України державою-агресором, а також юридичні особи, в яких така держава має участь, і особи, які перебувають під контролем таких юридичних осіб;

юридичні особи, бенефіціарні власники 10 і більше відсотків акцій (часток) яких є резидентом держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором. Зазначене положення не застосовується до юридичних осіб, акції яких допущені до торгівлі іноземними фондовими біржами за переліком Кабінету Міністрів України, крім юридичних осіб, які є резидентами держави-агресора;

фізичні особи - громадяни та/або резиденти держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором;

Російська Федерація, а також юридичні особи, в яких Російська Федерація має участь, і особи, які перебувають під контролем таких юридичних осіб, юридичні особи, бенефіціарні власники 10 і більше відсотків акцій (часток) яких є резидентом Російської Федерації та фізичні особи - громадяни та/або резиденти Російської Федерації;

юридичні особи, зареєстровані згідно із законодавством держав, включених FATF до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом, а також юридичні особи, 50 і більше відсотків статутного капіталу яких належать прямо або опосередковано таким особам;

юридичні особи, інформація про бенефіціарних власників яких не розкрита в порушення вимог Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань»;

фізичні та юридичні особи, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України «Про санкції», а також пов'язані з ними особи;

особи, які були стороною продажу об'єкта приватизації в Україні і з якими було розірвано договір купівлі-продажу об'єкта приватизації у зв'язку з порушенням з боку таких осіб, а також пов'язані з ними особи.

**Стаття 11.** Парламентський контроль за забезпеченням житлом військовослужбовців та членів їх сімей із залученням недержавних коштів, передачею земель в оренду та відчуженням майна

1. Парламентський контроль за забезпеченням житлом військовослужбовців та членів їх сімей із залученням недержавних коштів, передачею земель в оренду та відчуженням майна, проведенням перевірки стану виконання діючих інвестиційних договорів, виконанням цього Закону здійснюється комітетом Верховної Ради України, до предмета відання якого віднесені питання соціального і правового захисту військовослужбовців та членів їх сімей (далі - Комітет).

2. Комітет у межах своєї компетенції здійснює контрольну функцію шляхом прийняття відповідних рішень, підготовки висновків та надання рекомендацій за такими основними напрямками:

1) здійснення державної політики у сфері забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей із залученням недержавних коштів, передачею земель в оренду та відчуженням майна;

2) здійснення забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей із залученням недержавних коштів, передачею земель в оренду та відчуженням майна, проведення перевірки стану виконання діючих інвестиційних договорів та аналізу результатів;

3) додержання норм цього Закону;

4) додержання строків, визначених цим Законом;

5) діяльність Міністерства оборони України, а також підприємств, установ і організацій, які належить до сфери управління Міністерства оборони України,

інших військових формувань, утворених відповідно до законів України, та правоохоронних органів під час виконання повноважень, визначених цим Законом;

6) діяльність Державного концерну «Укроборонпром», державних підприємств оборонно-промислового комплексу, в тому числі казенних підприємств, які включені до складу Державного концерну «Укроборонпром», а також на державних підприємств, утворених Державним концерном «Укроборонпром» під час виконання повноважень, визначених цим Законом;

7) створення Міністерством оборони України, а також підприємствами, установами і організаціями, які належить до сфери управління Міністерства оборони України, іншими військовими формуваннями, утвореними відповідно до законів України, та правоохоронними органами умов для забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей із залученням недержавних коштів, передачі земель в оренду та відчуження майна, проведення перевірки стану виконання діючих інвестиційних договорів;

8) додержання встановленого цим Законом порядку проведення конкурсів по відбору інвесторів, а також передачі земель в оренду та відчуження майна;

9) додержання встановленого цим Законом порядку проведення перевірки стану виконання діючих інвестиційних договорів;

10) законності рішень комісії з аналізу діючих договорів;

11) перерахування коштів, що надійшли від реалізації нерухомого майна та передачі в оренду земельних ділянок, та інших надходжень, безпосередньо пов'язаних з цим Законом, до спеціального фонду державного бюджету України та спрямування їх на закупівлю житла для військовослужбовців та членів їх сімей;

12) виконання умов інвестиційного договору;

13) контроль за виконанням цього Закону.

3. Комітет відповідно до покладених на нього завдань має право:

1) заслуховувати звіт про роботу Міністерства оборони України, а також підприємств, установ і організацій, які належить до сфери управління Міністерства оборони України, інших військових формувань, утворених відповідно до законів України, та правоохоронних органів з питань визначених цим Законом;

2) заслуховувати звіт про роботу Державного концерну «Укроборонпром», державних підприємств оборонно-промислового комплексу, в тому числі казенних підприємств, які включені до складу Державного концерну «Укроборонпром», а також на державних підприємств, утворених Державним концерном «Укроборонпром» з питань визначених цим Законом;



- 3) заслуховувати посадових осіб Кабінету Міністрів України, міністерств та відомств з питань визначених цим Законом;
- 4) затверджувати перелік земельних ділянок для реалізації проектів забудови;
- 5) затверджувати результати проведення перевірки стану виконання діючих інвестиційних договорів та рішення комісії з аналізу діючих договорів;
- 6) ознайомлюватися з документами, матеріалами та одержувати іншу необхідну інформацію з питань проведення конкурсів по відбору інвесторів, а також передачі земель в оренду та відчуження майна;
- 7) ознайомлюватися з документами, матеріалами та одержувати іншу необхідну інформацію з питань проведення перевірки стану виконання діючих інвестиційних договорів;
- 8) залучати до роботи Комітету фахівців міністерств, відомств, інших державних та громадських організацій, наукових установ;
- 9) виявляти питання, які потребують першочергових і невідкладних рішень, у процесі виконання цього Закону.

## **РОЗДІЛ II.**

### **АУКЦІОН ПО ВІДБОРУ ІНВЕСТИТОРІВ ЗА МЕТОДОМ ВИВЧЕННЯ КОНКУРСНИХ ПРОПОЗИЦІЙ**

**Стаття 12.** Загальні положення проведення аукціону по відбору інвесторів за методом вивчення конкурсних пропозицій

1. Аукціон проводиться за наявності не менш як двох учасників.
2. Суб'єктами аукціону по відбору інвесторів за методом вивчення конкурсних пропозицій є його замовник, організатор, конкурсна комісія та учасники.
3. Замовником конкурсів по відбору інвесторів для реалізації проектів забудови земельних ділянок підприємств, установ і організацій, що належить до сфери управління Міністерства оборони України є Міністерство оборони України.

Замовником конкурсів по відбору інвесторів для реалізації проектів забудови земельних ділянок військових формувань, утворених відповідно до законів України, та правоохоронних органів є центральні органи виконавчої влади, які відповідно до закону здійснюють керівництво військовими формуваннями, правоохоронними органами.

Замовником конкурсів по відбору інвесторів для реалізації проектів забудови земельних ділянок державних підприємств оборонно-промислового комплексу, в тому числі казенних підприємств, які включені до складу Державного концерну

«Укроборонпром», а також державних підприємств, утворених Державним концерном «Укроборонпром» є Державний концерн «Укроборонпром».

Міністерство оборони України, центральні органи виконавчої влади, які відповідно до закону здійснюють керівництво військовими формуваннями, правоохоронними органами та Державний концерн «Укроборонпром» мають право делегувати землекористувачам, які мають право постійного користування земельною ділянкою право бути замовником.

#### 4. Конкурсна комісія:

визначає розмір реєстраційного внеску, який обчислюється з урахуванням потреби у покритті витрат, пов'язаних з організацією та проведенням конкурсу. Максимальний розмір реєстраційного внеску не повинен перевищувати 100 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян на дату опублікування інформації про проведення конкурсу;

визначає зміст конкурсної пропозиції з урахуванням розрахункової частки житла, генерального плану населеного пункту, земельно-кадастрової та містобудівної документації у разі їх наявності, строку передачі йому житла;

визначає розрахункову частку житла з урахуванням нормативно-грошової оцінки земельної ділянки та балансової вартості майна, що на ній розташоване;

затверджує результати проведення конкурсу.

Вартість розрахункової частки житла не може бути меншою від сумарної вартості, встановленої з урахуванням нормативно-грошової оцінки земельної ділянки та балансової вартості майна, що на ній розташоване, а також інших витрат організатора конкурсу у зв'язку із виконанням своїх зобов'язань за договором.

Співвідношення вартісних показників розміру розрахункової частки житла та кількісних показників у квадратних метрах установлюється за опосередкованою вартістю, яка визначається Мінрегіоном відповідно до [Порядку визначення та застосування показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України](#), затвердженого наказом Держбуду від 27 вересня 2005 року № 174.

5. Організатором аукціону є визначена замовником фізична або юридична особа, що має право на проведення аукціону і з якою замовник аукціону уклав договір на проведення аукціону.

6. Організатор аукціону визначається замовником за конкурсом, основними критеріями якого вважаються наявність права на проведення аукціону, достатній, але не менш як три роки, досвід проведення аукціонів, запропонована найменша сума винагороди.

Порядок визначення організатора аукціону, укладення договору на організацію та проведення аукціону по відборі інвесторів для реалізації проектів забудови земельних ділянок державних підприємств оборонно-промислового комплексу, в тому числі казенних підприємств, які включені до складу Державного концерну «Укроборонпром», а також державних підприємств, утворених Державним концерном «Укроборонпром» визначає Державний концерн «Укроборонпром».

Порядок визначення організатора аукціону, укладення договору на організацію та проведення аукціону по відборі інвесторів для реалізації проектів забудови земельних ділянок підприємств, установ і організацій, що належить до сфери управління Міністерства оборони України визначає Міністерство оборони України.

Порядок визначення організатора аукціону, укладення договору на організацію та проведення аукціону по відборі інвесторів для реалізації проектів забудови земельних ділянок військових формувань, утворених відповідно до законів України, та правоохоронних органів визначають центральні органи виконавчої влади, які відповідно до закону здійснюють керівництво військовими формуваннями, правоохоронними органами.

Організатором аукціону не може бути заінтересована особа стосовно замовника аукціону.

Організатором аукціону не може бути особа, визначена частиною другою статті 10 цього Закону. Організатор аукціону, залучений для проведення аукціону по відборі інвестора, не може бути інвестором такого об'єкта.

7. Учасниками аукціону можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, юридичні особи України та іноземні юридичні особи визначені статтею 10 цього Закону, які подали необхідні документи та пройшли процедуру реєстрації організатором аукціону відповідно до цього Закону.

8. Замовнику, конкурсній комісії та організатору забороняється встановлювати вимоги, вчиняти дії чи виявляти бездіяльність, що будь-яким чином порушують рівність учасників аукціону або допускають їх дискримінацію.

Усім учасникам аукціону гарантується рівний доступ до будь-якої інформації про умови конкурсу, а також про хід підготовки та проведення аукціону.

### **Стаття 13. Договір про проведення аукціону**

1. За договором про проведення аукціону організатор аукціону зобов'язується за свій рахунок провести аукціон, а замовник - сплатити організаторові аукціону обумовлену договором винагороду.

2. Після оприлюднення оголошення про проведення аукціону організатор може відмовитися від договору лише у випадку, коли проведення аукціону стало неможливим з причин, за які організатор аукціону не відповідає.

### 3. Організатор аукціону виконує такі функції:

опубліковує і розміщує повідомлення про аукціон і повідомлення про результати проведення аукціону;

приймає заявки на участь в аукціоні;

визначає учасників аукціону;

здійснює проведення аукціону;

визначає переможця аукціону і підписує протокол про результати проведення аукціону;

повідомляє учасників аукціону про результати проведення аукціону.

### **Стаття 14.** Строк та час проведення аукціону

1. Організатор аукціону повинен провести аукціон протягом двох місяців з дня укладення договору про проведення аукціону, якщо інше не встановлено цим Законом.

2. Аукціон проводиться у робочий день та у робочий час.

**Стаття 15.** Відповідальність організатора аукціону перед особами, які не змогли взяти участь або перемогти на аукціоні

У разі, якщо організатор аукціону допустив істотні порушення порядку підготовки та проведення аукціону, що перешкодило зацікавленій особі взяти участь або перемогти на аукціоні, організатор аукціону зобов'язаний повернути такій особі реєстраційний внесок та сплатити їй штраф у розмірі реєстраційного внеску.

### **Стаття 16.** Порядок оголошення та повідомлення про проведення аукціону

1. Організатор аукціону протягом семи днів з дати прийняття замовником аукціону рішення про проведення аукціону розміщує в засобах масової інформації, у газеті «Урядовий кур'єр», «Голос України», офіційному друкованому засобі масової інформації відповідного органу місцевого самоврядування оголошення про проведення конкурсу.

2. Замовник аукціону протягом семи днів з дати прийняття рішення про проведення аукціону розміщує на своєму офіційному веб-сайті оголошення про проведення конкурсу.

3. Замовник аукціону забезпечує доступ до інформації про земельну ділянку, а також можливість ознайомитися з земельною ділянкою за її місцезнаходженням.

### **Стаття 17.** Зміст оголошення про проведення аукціону на веб-сайті

1. В оголошенні про проведення аукціону на веб-сайті зазначається:

характеристика конкурсної пропозиції (кількість квартир та загальна площа житла, яке отримує замовник, місцезнаходження та інші дані щодо будівництва житла, встановлені обмеження і обтяження прав на земельну ділянку, що виділяється під таке будівництво);

кваліфікаційні вимоги до учасників аукціону;

вимоги щодо будівництва житла;

текст інвестиційного договору;

розмір, кадастровий номер (за наявності), цільове призначення земельної ділянки, наявність комунікацій;

дата та місце проведення аукціону;

розмір реєстраційного внеску;

строк прийняття конкурсної документації;

адреса, номер телефону і режим роботи організатора аукціону;

відомості щодо строку оскарження результатів аукціону.

2. Умови, оголошені перед проведенням аукціону, під час укладання інвестиційного договору не змінюються.

## **Стаття 18. Конкурсна документація**

1. Для участі в конкурсі громадяни України, іноземці та особи без громадянства, юридичні особи України та іноземні юридичні особи подають організатору аукціону таку конкурсну документацію:

заяву про участь у конкурсі із зазначенням найменування юридичної особи, прізвища та ініціалів її керівника, форми власності (для фізичної особи - підприємця - прізвища та ініціалів), реквізитів (адреси, номера телефону, телефаксу);

документи, що підтверджують сплату реєстраційного внеску;

документ, що підтверджує реєстрацію юридичної особи в країні її місцезнаходження, зокрема витяг з торговельного, банківського або судового реєстру (для іноземних юридичних осіб);

копії установчих документів юридичних осіб;

копію паспорта фізичної особи - підприємця та реєстраційний номер облікової картки платника податків (крім фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку в паспорті);

копії документів фінансової звітності за минулий рік та останній квартал (для юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців);

документ, що посвідчує особу представника юридичної особи та її повноваження;

довідку щодо відсутності розпочатої процедури банкрутства стосовно юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців (для нерезидентів - довідку уповноважених органів у країні їх місцезнаходження);

належним чином оформлену письмову згоду на оприлюднення після проведення аукціону відомостей, що містяться у поданій ним заяві на участь в аукціоні;

конкурсні пропозиції.

2. Подана організаторові аукціону заява на участь в аукціоні підлягає реєстрації в журналі заяв на участь в аукціоні із зазначенням порядкового номера, дати і точного часу її подання.

3. Підтвердження реєстрації поданої заяви на участь в аукціоні надсилається на вказану в ній адресу електронної пошти заявника.

4. Організатор аукціону зобов'язаний забезпечити до проведення аукціону конфіденційність відомостей, що містяться в поданих заявах на участь в аукціоні.

5. Заявник має право змінити або відкликати свою заяву на участь в аукціоні у будь-який час до закінчення строку подання заяв на участь в аукціоні.

### **Стаття 19.** Допуск до участі в аукціоні та сплата реєстраційних внесків

1. Рішення організатора аукціону про допуск заявників до участі в аукціоні приймається за наслідками розгляду представлених заяв на участь в аукціоні і оформляється протоколом про визначення учасників аукціонів. До участі в аукціоні допускаються заявники, що подали заяви на участь в аукціоні і документи, що додавалися до них, які відповідають вимогам, встановленим цим Законом і вказаним у повідомленні про проведення аукціону. Заявники, допущені до участі в аукціоні, визнаються учасниками аукціону.

Рішення про відмову в допуску заявника до участі в аукціоні приймається у разі, якщо:

заява на участь в аукціоні не відповідає вимогам, що встановлені цим Законом і вказаним у повідомленні про проведення аукціону;

подані заявником документи не відповідають встановленим до них вимогам;

на дату складання протоколу про визначення учасників аукціону не підтверджено надходження реєстраційного внеску на рахунки, вказані в повідомленні про проведення аукціону.

2. Організатор аукціону протягом п'яти днів з дня підписання протоколу про визначення учасників аукціонів повідомляє всіх заявників про результати розгляду представлених заяв на участь в аукціоні шляхом відправлення заявникам у письмовій чи електронній формі копій цього протоколу.

3. Рішення про визнання або про відмову у визнанні заявника учасником аукціону може бути оскаржене до суду.

#### **Стаття 20.** Забезпечення фіксації проведення аукціону технічними засобами

1. Організатор аукціону зобов'язаний забезпечити його фіксацію технічними засобами. Організатор аукціону зобов'язаний забезпечити ведення його відеозапису.

2. Організатор аукціону зобов'язаний зберігати носії із записом аукціону протягом не менш як семи років з дня його проведення.

3. Організатор аукціону зобов'язаний негайно в день звернення надавати копії записів аукціону в поширених форматах медіафайлів усім бажаним безоплатно на наданий носій або на власний носій за умови оплати його вартості.

#### **Стаття 21.** Доступ до місця проведення аукціону

1. Організатор забезпечує доступ до місця проведення аукціону учасникам аукціону, замовнику аукціону та особам, указаним замовником, працівникам державних органів при виконанні їхніх службових обов'язків та представникам засобів масової інформації.

2. Для участі в аукціоні учасники одержують квитки учасників аукціону, які повинні містити відомості про:

відомості щодо земельної ділянки, в аукціоні якого бере участь потенційний інвестор;

умови проведення аукціону.

#### **Стаття 22.** Порядок проведення аукціону

1. Аукціон проводиться в один етап, на якому визначається переможець згідно з умовами аукціону.

2. Критерієм визначення переможця аукціону є максимальна кількість житла (кількість квартир та загальна площа житла), що може отримати замовник аукціону у грошовій та/або натуральній формі, прогнозні строки закінчення його будівництва

та здачі в експлуатацію згідно графіку, який надано учасником аукціону та ділова репутація учасника.

3. Організатор аукціону визначає переможця аукціону за результатами розгляду конкурсних пропозицій.

4. Організатор аукціону зобов'язаний опублікувати інформацію про результати аукціону у тому самому засобі масової інформації, де публікувалася інформація про проведення конкурсу, та на офіційному веб-сайті організатора конкурсу.

### **Стаття 23.** Протокол про проведення аукціону

1. Протокол про проведення аукціону складається організатором аукціону негайно після оголошення переможця або закінчення аукціону без виявлення переможця.

2. У протоколі зазначаються:

кількість учасників аукціону;

відомості про учасників аукціону;

результати аукціону;

обґрунтування щодо визначення переможця аукціону;

конкурсні пропозиції учасників конкурсу;

найменування і місцезнаходження (для юридичної особи), прізвище, ім'я, по батькові і місце проживання (для фізичної особи) переможця аукціону;

найменування засобів масової інформації та адреси сторінок веб-сайтів, на яких розміщено відомості про проведення аукціону;

3. Організатор аукціону зобов'язаний опублікувати інформацію про результати аукціону у тому самому засобі масової інформації, де публікувалася інформація про проведення конкурсу, та на офіційному веб-сайті організатора конкурсу.

4. Автентична копія протоколу оприлюднюється організатором аукціону на його офіційному веб-сайті в день підписання протоколу. Кожен учасник аукціону може вимагати надання йому копії протоколу, засвідченої організатором аукціону. Така копія надається у день звернення.

5. Після оголошення результатів аукціону його замовник укладає у місячний строк з переможцем конкурсу інвестиційний договір на умовах, визначених у конкурсній пропозиції.

**Стаття 24.** Наслідки відмови або ухилення переможця торгів від підписання інвестиційного договору



1. У разі відмови або ухилення переможця аукціону від підписання інвестиційного договору протягом місяця з дня оголошення результатів аукціону реєстраційний внесок йому не повертається і замовник аукціону має право запропонувати укласти інвестиційний договір учасникові аукціону, яким запропонована найбільш вигідна конкурсна пропозиція порівняно з конкурсними пропозиціями, запропонованими іншими учасниками аукціону, за винятком переможця аукціону.

2. Якщо інвестиційний договір не був укладений, замовник аукціону приймає рішення про проведення повторного аукціону.

#### **Стаття 25. Особливості проведення повторного аукціону**

1. У разі закінчення аукціону без визначення переможця протягом місяця організатор аукціону зобов'язаний провести повторний аукціон.

2. У разі закінчення повторного аукціону без визначення переможця протягом місяця організатор аукціону зобов'язаний провести другий повторний аукціон.

3. Повторний аукціон, другий повторний аукціон може проводитись за наявності менш як двох учасників.

4. До участі у повторному аукціоні не допускаються переможці попередніх аукціонів, що відмовилися від укладення інвестиційного договору.

### **РОЗДІЛ III.**

#### **АУКЦІОН ПО ВІДБОРУ ІНВЕСТИТОРІВ ЗА МЕТОДОМ НАБУТТЯ СТАТУСУ СТОРОНИ ПО ІНВЕСТИЦІЙНОМУ ДОГОВОРУ**

**Стаття 26.** Загальні положення проведення аукціону по відборі інвесторів за методом набуття статусу сторони по інвестиційному договору.

1. Аукціон по відборі інвесторів за методом набуття статусу сторони по інвестиційному договору - спосіб продажу права набуття статусу сторони по інвестиційному договору, за яким конкурсна комісія визначає зміст інвестиційного договору та стартову ціну права набуття статусу сторони по інвестиційному договору.

2. Аукціон по відборі інвесторів за методом набуття статусу сторони по інвестиційному договору здійснюється виключно на електронних аукціонах. Порядок проведення електронних аукціонів по відборі інвесторів за методом набуття статусу сторони по інвестиційному договору та Порядок відбору операторів електронних майданчиків для організації проведення електронних аукціонів по відборі інвесторів за методом набуття статусу сторони по інвестиційному договору, організації та проведення електронних аукціонів, визначення розміру, сплати, повернення гарантійних внесків та сплати винагороди

операторів електронних майданчиків затверджуються Кабінетом Міністрів України.

3. Авторизованим електронним майданчиком є апаратно-програмний комплекс, авторизований у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

4. Порядок надання доступу авторизованих електронних майданчиків до електронної торгової системи та розмір плати за такий доступ встановлюються Кабінетом Міністрів України.

5. Замовником конкурсів по відборі інвесторів для реалізації проектів забудови земельних ділянок підприємств, що належить до сфери управління Міністерства оборони України є Міністерство оборони України.

Замовником конкурсів по відборі інвесторів для реалізації проектів забудови земельних ділянок військових формувань, утворених відповідно до законів України, та правоохоронних органів є центральні органи виконавчої влади, які відповідно до закону здійснюють керівництво військовими формуваннями, правоохоронними органами.

Замовником конкурсів по відборі інвесторів для реалізації проектів забудови земельних ділянок державних підприємств оборонно-промислового комплексу, в тому числі казенних підприємств, які включені до складу Державного концерну «Укроборонпром», а також державних підприємств, утворених Державним концерном «Укроборонпром» є Державний концерн «Укроборонпром».

Міністерство оборони України, центральні органи виконавчої влади, які відповідно до закону здійснюють керівництво військовими формуваннями, правоохоронними органами та Державний концерн «Укроборонпром» мають право делегувати землекористувачам, які мають право постійного користування земельною ділянкою право бути замовником.

#### 6. Конкурсна комісія:

визначає розмір реєстраційного внеску, який обчислюється з урахуванням потреби у покритті витрат, пов'язаних з організацією та проведенням конкурсу. Максимальний розмір реєстраційного внеску не повинен перевищувати 100 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян на дату опублікування інформації про проведення конкурсу;

визначає зміст інвестиційного договору з урахуванням розрахункової частки житла, генерального плану населеного пункту, земельно-кадастрової та містобудівної документації у разі їх наявності, орієнтовного строку передачі йому житла;

визначає розрахункову частку житла з урахуванням нормативно-грошової оцінки земельної ділянки та балансової вартості майна, що на ній розташоване;

визначає стартову ціну продажу права набуття статусу сторони по інвестиційному договору, яка становить не менше 10 відсотків від розрахункової частки житла з урахуванням нормативно-грошової оцінки земельної ділянки та балансової вартості майна, що на ній розташоване;

затверджує результати проведення конкурсу.

Вартість розрахункової частки житла не може бути меншою від сумарної вартості, встановленої з урахуванням нормативно-грошової оцінки земельної ділянки та балансової вартості майна, що на ній розташоване.

Співвідношення вартісних показників розміру розрахункової частки житла та кількісних показників у квадратних метрах установлюється за опосередкованою вартістю, яка визначається Мінрегіоном відповідно до [Порядку визначення та застосування показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України](#), затвердженого наказом Держбуду від 27 вересня 2005 р. № 174.

7. Замовнику, конкурсній комісії та операторам авторизованих електронних майданчиків забороняється встановлювати вимоги, вчиняти дії чи виявляти бездіяльність, що будь-яким чином порушують рівність учасників аукціону або допускають їх дискримінацію.

8. Електронний аукціон проводиться відповідно до договору, що укладається між організатором аукціону з операторами електронних майданчиків.

9. Відомості про учасників аукціону не підлягають розголошенню до завершення аукціону.

## **Стаття 27. Електронна торгова система**

1. Електронна торгова система - це дворівнева інформаційно-телекомунікаційна система, що складається з центральної бази даних та авторизованих електронних майданчиків.

Центральна база даних - це сукупність технічних та програмних засобів у складі баз даних та модуля електронного аукціону, що забезпечують можливість проведення аукціону та гарантують рівний доступ до інформації учасникам аукціону в електронній формі.

2. Електронна торгова система повинна бути загальнодоступною, недискримінаційною та гарантувати рівні права та доступ до інформації всім бажаючим, а при обміні і збереженні інформації та документів має забезпечуватися непорушність даних про учасників під час проведення аукціону та їх конфіденційність до моменту завершення аукціону.

3. Електронна торгова система повинна забезпечувати:

- 1) створення, зберігання та оприлюднення всієї інформації про аукціон;
- 2) автоматичний обмін інформацією і документами з авторизованими електронними майданчиками;
- 3) можливість здійснення обміну інформацією з використанням Інтернету;
- 4) наявність загальнодоступних засобів телекомунікації, що не обмежують участі в аукціоні;
- 5) наявність системи електронного обміну документами з використанням методів ідентифікації;
- 6) здійснення ідентифікації учасників аукціону, за умови відсутності доступу до таких даних будь-яких осіб до завершення аукціону;
- 7) точне визначення часу і дати внесення учасником аукціону пропозицій щодо ціни;
- 8) захист інформації, отриманої від замовника та учасників аукціону;
- 9) безперебійну роботу з проведення аукціону;
- 10) збереження даних та документів, наданих замовниками та учасниками аукціону протягом семи років, автоматичне резервування та відновлення цих даних;
- 11) забезпечення безперервності проведення аукціону;
- 12) надсилання повідомлень учасникам аукціону в особистий кабінет та на електронну пошту.

## **Стаття 28. Авторизовані електронні майданчики**

1. Перелік авторизованих електронних майданчиків із зазначенням їх веб-адрес та операторів міститься в електронній торговій системі.
2. Авторизований електронний майданчик повинен забезпечувати:
  - 1) можливість пошуку інформації за датою розміщення оголошення, датою проведення аукціону, видом майна, ціною, номером лота, місцезнаходженням майна, найменуванням боржника та замовника аукціону;
  - 2) можливість анонімного цілодобового перегляду, копіювання та роздрукування інформації на основі поширених веб-оглядачів та редакторів без необхідності застосування спеціально створених для цього технологічних та програмних засобів, без обмежень та стягнення плати;
  - 3) автоматичне розміщення, отримання і передачу інформації та документів;
  - 4) користування сервісами з автоматичним обміном інформацією;

5) рівний і вільний доступ до аукціону всім учасникам та можливість здійснювати перегляд проведення аукціону в інтерактивному режимі реального часу всім заінтересованим особам.

3. Переможець аукціону зобов'язаний сплатити оператору авторизованого електронного майданчика, через який переможець брав участь в аукціоні, винагороду.

Винагорода сплачується виключно переможцем аукціону.

**Стаття 29.** Відповідальність перед особами, які не змогли взяти участь або перемогти на аукціоні

1. У разі якщо порушення порядку підготовки та/або проведення аукціону перешкодило особі взяти участь або перемогти на аукціоні, порушник зобов'язаний сплатити такій особі штраф у розмірі гарантійного внеску.

2. Посадові особи оператора авторизованого електронного майданчика, винні у порушенні, передбаченому частиною першою цієї статті, несуть солідарну відповідальність з оператором авторизованого електронного майданчика. Оператор авторизованого електронного майданчика, який сплатив штраф або його частину, має право на зворотну вимогу (регрес) до таких посадових осіб.

**Стаття 30.** Зміст оголошення про проведення аукціону

1. Оголошення про проведення аукціону в електронній торговій системі повинно містити відомості про:

кваліфікаційні вимоги до учасників аукціону;

вимоги щодо будівництва житла;

текст інвестиційного договору;

розмір, кадастровий номер (за наявності), цільове призначення земельної ділянки, наявність комунікацій;

дату і час початку та закінчення аукціону;

початкову ціну;

розмір гарантійного внеску;

крок аукціону;

адреса, номер телефону і режим роботи конкурсної комісії;

строк і час подання заявок на участь в аукціоні;

замовника аукціону (ім'я, місцезнаходження, засоби зв'язку);

спосіб отримання додаткової інформації про проведення аукціону.

2. Оголошення про проведення аукціону на веб-сайті авторизованого електронного майданчика, крім відомостей, передбачених частиною першою цієї статті, повинно містити:

розмір винагороди оператора авторизованого електронного майданчика;  
реквізити рахунку, на який вноситься гарантійний внесок.

3. Якщо аукціон є повторним або проводиться у зв'язку з визнанням попереднього аукціону таким, що не відбувся, про це повідомляється в оголошенні із зазначенням адреси сторінки веб-сайту, на якій розміщено відомості про проведення попереднього аукціону.

### **Стаття 31. Порядок проведення аукціону**

1. Адміністратору електронної торгової системи, замовнику та оператору авторизованого електронного майданчика заборонено вчиняти дії, спрямовані на надання іншим особам відомостей про учасників аукціону.

2. Аукціон здійснюється за наявності не менше двох учасників аукціону та вважається таким, що відбувся, у разі здійснення на аукціоні не менше одного кроку аукціону на підвищення стартової ціни.

3. Аукціон проводиться без можливості пониження початкової вартості та без можливості покрокового зниження стартової ціни.

4. Переможцем аукціону є учасник, який запропонував найвищу ціну на час закінчення аукціону.

### **Стаття 32. Особливості проведення повторного та другого повторного аукціону**

1. У разі закінчення аукціону без визначення переможця замовник аукціону протягом одного місяця зобов'язаний оголосити про проведення повторного аукціону.

2. У разі закінчення першого повторного аукціону без визначення переможця замовник аукціону протягом одного місяця зобов'язаний оголосити про проведення другого повторного аукціону.

3. Повторний та другий повторний аукціон проводиться без можливості пониження початкової вартості.

### **Стаття 33. Протокол про проведення аукціону**

1. Негайно після завершення аукціону електронною торговою системою формується протокол про проведення аукціону, який надсилається всім учасникам та замовнику аукціону.

2. У протоколі зазначаються:

майно, запропоноване для продажу;

кількість учасників аукціону;

початкова вартість;

ціна, запропонована переможцем аукціону, або відомості про те, що аукціон закінчився без визначення переможця;

найменування і місцезнаходження (для юридичної особи), прізвище, ім'я, по батькові і місце проживання (для фізичної особи) переможця аукціону;

інформація про авторизований електронний майданчик, через який визначено переможця аукціону;

розмір винагороди оператора авторизованого електронного майданчика;

реквізити, за якими мають бути перераховані кошти за придбане право набуття статусу сторони по інвестиційному договору.

3. Оригінал протоколу про проведення аукціону підписується оператором авторизованого електронного майданчика та переможцем. Після підписання протоколу оператор електронного майданчика не пізніше п'яти календарних днів розміщує його в електронній торговій системі.

4. Кожен учасник аукціону може вимагати надання йому копії протоколу, засвідченої авторизованим електронним майданчиком, через який такий учасник брав участь в аукціоні. Така копія надається у день звернення.

5. Інформація про результати аукціону негайно після завершення аукціону оприлюднюється в електронній торговій системі, на веб-сайтах авторизованих електронних майданчиків.

**Стаття 34.** Повернення гарантійних внесків, сплаченої ціни та стягнення штрафу

1. Гарантійні внески учасників аукціону підлягають поверненню протягом трьох робочих днів з дня закінчення аукціону, крім випадків, передбачених частинами другою і третьою цієї статті.

2. Гарантійний внесок, сплачений переможцем аукціону, зменшений на розмір винагороди оператора авторизованого електронного майданчика, зараховується до ціни, що підлягає сплаті на рахунок замовника аукціону.

3. Гарантійний внесок не підлягає поверненню у разі, якщо аукціон закінчився без визначення переможця, а також переможцю аукціону, якщо він не виконав обов'язку щодо сплати ціни відповідно до вимог цього Закону. Такі гарантійні внески (за вирахуванням винагороди оператора авторизованого електронного

майданчика з гарантійного внеску переможця) перераховуються замовнику у строк, передбачений частиною першою цієї статті.

4. Оператор авторизованого електронного майданчика, який не повернув гарантійного внеску або сплаченої ціни у встановлений строк, сплачує пеню в розмірі 120 відсотків облікової ставки Національного банку України від суми боргу за період прострочення.

#### **Стаття 35. Порядок сплати ціни**

1. Покупець зобов'язаний сплатити запропоновану ним ціну (з урахуванням різниці між розміром сплаченого гарантійного внеску і розміром винагороди оператора авторизованого електронного майданчика) на рахунок замовника протягом 10 робочих днів з дня оприлюднення в електронній торговій системі інформації про результати аукціону.

2. За умови сплати переможця аукціону не менш як 50 відсотків належної до сплати суми строк оплати продовжується на 10 календарних днів.

3. Замовник зобов'язаний оприлюднити відомості про сплату переможцем аукціону ціни в електронній торговій системі та на веб-сайтах авторизованих електронних майданчиків не пізніше ніж через три дні після повної сплати. Авторизовані електронні майданчики автоматично надсилають цю інформацію учасникам аукціону.

#### **Стаття 36. Розірвання правочину у разі невиконання обов'язку із сплати ціни**

1. Якщо у встановлений строк переможець аукціону не вніс належної до сплати суми, аукціон вважається таким, що не відбувся, а покупець втрачає гарантійний внесок.

2. Замовник зобов'язаний надати відомості про визнання аукціону таким, що не відбувся, для їх внесення до відомостей про проведення аукціону в електронній торговій системі та на веб-сайтах авторизованих електронних майданчиків не пізніше ніж через три дні після визнання аукціону таким, що не відбувся, та в той самий строк повідомити про це переможця аукціону. Авторизовані електронні майданчики автоматично надсилають цю інформацію учасникам аукціону.

3. Після визнання аукціону таким, що не відбувся, замовник зобов'язаний протягом 10 робочих днів оголосити про проведення нового аукціону. Авторизовані електронні майданчики автоматично надсилають цю інформацію всім учасникам попереднього аукціону.

### **РОЗДІЛ IV.**

## **УКЛАДЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ДОГОВОРУ, ОСКАРЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ, УМОВИ ДОСТРОКОВОГО ВИКОНАННЯ ОБОВ'ЯЗКІВ**



## **ІНВЕТОРОМ ТА ПОРЯДОК ВНЕСЕННЯ ЗМІН УМОВ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ДОГОВОРІВ**

### **Стаття 37. Укладення інвестиційного договору**

4. Протокол про проведення аукціону у триденний строк надається конкурсній комісії для затвердження.

Конкурсна комісія на своєму засіданні зобов'язана розглянути результати проведення аукціону та затвердити протокол про проведення аукціону або відмовити у затвердженні результатів аукціону з обґрунтуванням причини такої відмови.

2. Протокол надається переможцю аукціону негайно після його затвердження членами конкурсної комісії. Один примірник протоколу залишається в організатора аукціону.

3. Після оголошення результатів аукціону та затвердження результатів аукціону його замовник укладає у місячний строк з переможцем конкурсу інвестиційний договір на умовах, визначених у конкурсній пропозиції.

4. Інвестиційний договір укладається відповідно до норм Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України з урахуванням особливостей, визначених цим Законом.

5. Інвестиційний договір укладається між замовником та інвестором.

У разі, якщо замовником є підприємства, що належить до сфери управління Міністерства оборони України, інвестиційний договір попередньо погоджується Міністерством оборони України.

У разі, якщо замовником є державні підприємства оборонно-промислового комплексу, в тому числі казенні підприємства, які включені до складу Державного концерну «Укроборонпром», а також державні підприємства, утворені Державним концерном «Укроборонпром», інвестиційний договір попередньо погоджується Державним концерном «Укроборонпром».

Інвестиційний договір, предметом якого є будівництво житла для військовослужбовців та членів їх сімей, на земельних ділянках, закріплених за органами військового управління, військовими частинами, військовими навчальними закладами, установам та організаціями Збройних Сил України, укладаються виключно Міністерством оборони України.

6. Інвестиційний договір підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню.

7. Умови інвестиційного договору за результатом аукціону по відбору інвесторів за методом набуття статусу сторони по інвестиційному договору в частині розрахункової частки житла, який отримує замовник не підлягають зміні.

Сторонам заборонено вносити змінювати розрахункову частку житла, який отримує замовник.

8. Підписання інвестиційного договору є підставою для:

здійснення інвестором заходів щодо оформлення, за власний рахунок, земельної ділянки, яка на день підписання інвестиційного договору не оформлена та отримання містобудівних умов та зняття обмежень забудови земельної ділянки;

вивільнення замовником будівництва земельної ділянки від будівель та споруд, а також іншого майна;

видання керівником замовника наказу про списання об'єктів нерухомого майна, що знаходяться на земельній ділянці.

Видання керівником замовника наказу про списання об'єктів нерухомого майна, що знаходяться на земельній ділянці не потребує додаткових погоджень та/або дозволів Міністерства оборони України, центральних органів виконавчої влади, які відповідно до закону здійснюють керівництво військовими формуваннями, правоохоронними органами, Державного концерну «Укроборонпром», Фонду державного майна України, Кабінету Міністрів України, місцевих державних адміністрацій.

### **Стаття 38. Оскарження результатів**

1. У разі незгоди з результатами конкурсу його учасник може подати у п'ятиденний строк з моменту отримання інформації про результати конкурсу до конкурсної комісії скаргу.

2. Скарги розглядаються в п'ятиденний строк з моменту закінчення строку оскарження результатів конкурсу.

3. Рішення про задоволення скарги чи її відхилення приймається більшістю голосів, присутніх на засіданні членів конкурсної комісії. У разі рівного розподілу голосів вирішальним є голос голови конкурсної комісії.

4. Конкурсна комісія складає протокол про результати розгляду скарг, я якому зазначаються:

відомості про учасника конкурсу, який подав скаргу;

результати голосування;

обґрунтування щодо задоволення скарги чи її відхилення.

5. Інформація про результати розгляду скарги надсилається в триденний строк з моменту складення відповідного протоколу учасникові конкурсу, який подав скаргу.

### **Стаття 39. Умови дострокового виконання обов'язків інвестором**

Інвестор має право на дострокове виконання своїх зобов'язань шляхом передачі замовнику квартир або майнових прав у інших об'єктах, незалежно від місцезнаходження та технічного стану таких об'єктів.

Обов'язковою умовою внесення таких змін є:

письмова згода замовника;

перерахунок вартості вкладу замовника та вартості квартир або майнових прав і інших об'єктах, які інвестор планує передати замовнику.

Перерахунок здійснюється на підставі незалежної експертної оцінки майна та майнових прав, яка визначається відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та інших нормативно-правових актів, з отриманням рецензії Фонду державного майна України та/або проведення експертизи Київським науково-дослідним інститутом судових експертиз.

Вартість нерухомого майна або майнових прав у інших об'єктах, які інвестор планує передати замовнику не може бути меншою ніж кількість житла (кількість квартир та загальна площа житла), що може отримати замовник у грошовій та/або натуральній формі відповідно до інвестиційного договору.

#### **Стаття 40. Порядок внесення змін умов інвестиційних договорів**

1. Внесення змін до інвестиційних договорів здійснюється шляхом укладання між замовником та інвестором договору про внесення змін до інвестиційного договору.

2. Право внесення пропозицій щодо змін умов інвестиційного договору мають орган управління, який уклав інвестиційний договір, та інвестор.

3. Зміни, що вносяться до інвестиційних договорів, не можуть передбачати:

зменшення загального обсягу інвестицій, визначених інвестиційним договором;

зменшення розміру земельної ділянки, яка інвестиційним договором передбачена для будівництва житла для військовослужбовців.

4. Договір про внесення змін підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню.

### **РОЗДІЛ V. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ ПЕРЕВІРКИ СТАНУ ВИКОНАННЯ ДІЮЧИХ ДОГОВОРІВ**

**Стаття 41.** Проведення перевірки стану виконання діючих інвестиційних договорів та договорів оренди земельних ділянок

1. Перевірка стану виконання діючих інвестиційних договорів та договорів оренди земельних ділянок підприємств, що належать до сфери управління Міністерства оборони України, проводить комісія з аналізу діючих договорів, яка утворена Міністерством оборони України, у складі голови і членів комісії. Чисельність комісії з аналізу діючих інвестиційних договорів не повинна бути менше п'яти осіб;

Перевірка стану виконання діючих інвестиційних договорів та договорів оренди земельних ділянок військових формувань, утворених відповідно до законів України, та правоохоронних органів проводить комісія з аналізу діючих договорів, яка утворена центральними органами виконавчої влади, які відповідно до закону здійснюють керівництво військовими формуваннями, правоохоронними органами, у складі голови і членів комісії. Чисельність комісії з аналізу діючих інвестиційних договорів не повинна бути менше п'яти осіб;

Перевірка стану виконання діючих інвестиційних договорів та договорів оренди земельних ділянок державних підприємств оборонно-промислового комплексу, в тому числі казенних підприємств, які включені до складу Державного концерну «Укроборонпром», а також на державних підприємств, утворених Державним концерном «Укроборонпром», проводить комісія з аналізу діючих договорів, яка утворена Державним концерном «Укроборонпром», у складі голови і членів комісії. Чисельність комісії з аналізу діючих інвестиційних договорів не повинна бути менше п'яти осіб.

2. Комісія з аналізу діючих договорів проводить перевірку стану виконання діючих інвестиційних договорів та договорів оренди земельних ділянок, які були укладені до моменту введення в дію цього Закону.

3. Перевірка стану виконання діючих інвестиційних договорів та договорів оренди земельних ділянок проводиться протягом шести місяців з моменту введення в дію цього Закону.

4. Для проведення перевірки стану виконання діючих інвестиційних договорів та договорів оренди земельних ділянок комісія з аналізу діючих договорів може прийняти рішення про залучення до такої перевірки інших державних органів, експертів у відповідній сфері для проведення такої перевірки.

5. Комісія з аналізу діючих договорів діє на принципах взаємної поваги, довіри, рівноправності, відповідальності сторін за виконання інвестиційних договорів, договорів оренди земельних ділянок та обов'язкового додержання вимог цього Закону.

**Стаття 42.** Порядок проведення перевірки стану виконання діючих інвестиційних договорів та договорів оренди земельних ділянок

1. Підприємства, що належить до сфери управління Міністерства оборони України, інші військові формування, утворені відповідно до законів України, та правоохоронні органи та державні підприємства оборонно-промислового комплексу, в тому числі казенні підприємства, які включені до складу Державного концерну «Укроборонпром», а також на державні підприємства, утворені Державним концерном «Укроборонпром» зобов'язані надати комісії з аналізу діючих договорів усі діючі інвестиційні договори, договори оренди земельних ділянок, додаткові угоди та додатки до них.

2. Під час здійснення перевірки стану виконання діючих інвестиційних договорів та договорів оренди земельних ділянок комісія з аналізу діючих договорів має право в тому числі, але не виключно:

отримувати інформацію про стан виконання умов інвестиційних договорів;

здійснювати аналіз наявності або відсутності збитків для землекористувача;

проводити виїзні перевірки на земельні ділянки, які передані інвестиційним договором для забудови в частині виконання інвестором обов'язків покладених на нього інвестиційним договором;

залучати експертів до проведення перевірки стану виконання діючих інвестиційних договорів та договорів оренди земельних ділянок.

**Стаття 43.** Результати проведення перевірки стану виконання діючих інвестиційних договорів

1. За результатом перевірки стану виконання діючих інвестиційних договорів комісія з аналізу діючих договорів можуть прийняти одне з таких рішень:

продовження дії інвестиційного договору за умови повного виконання інвестором своїх зобов'язань;

продовження дії інвестиційного договору за умови збільшення частки замовника;

припинення інвестиційного договору в односторонньому порядку, без компенсації витрат інвестору в разі, якщо порушення інвестором умов інвестиційного договору призводить до нанесенню збитків для землекористувача.

Компенсація витрат інвестору відшкодовується в разі, якщо на момент припинення інвестиційного договору наявна проектно-кошторисна документації та наявності об'єкту незавершеного будівництва. Визначення вартості компенсації здійснюється на підставі незалежної експертної оцінки майна та майнових прав, з обов'язковим проведенням рецензування виготовленого звіту про незалежну

експертну оцінку майна та майнових прав Фондом державного майна України. Сума такої компенсації зараховується до вартості вкладу замовника при проведенні повторного аукціону.

2. У випадку прийняття комісією з аналізу діючих договорів рішення про продовження дії інвестиційного договору, угода про продовження дії інвестиційного договору є підставою для закриття проваджень у судових справах, кримінальних проваджень та виконавчих проваджень, а також для зняття арештів накладених в рамках таких проваджень.

3. У випадку прийняття комісією з аналізу діючих договорів рішення про припинення інвестиційного договору, земельна ділянка передається для проведення нового конкурсу в порядку, встановленому цим Законом.

4. Результати проведення перевірки стану виконання діючих інвестиційних договорів та рішення комісії з аналізу діючих договорів затверджує комітет Верховної Ради України, до предмета відання якого віднесені питання соціального і правового захисту військовослужбовців та членів їх сімей.

## **РОЗДІЛ VI.**

### **ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ КОНКУРСУ ПО ВІДЧУЖЕННЮ МАЙНА**

#### **Стаття 44. Загальні вимоги щодо процедури відчуження майна**

1. Відчуження майна здійснюється безпосередньо суб'єктом господарювання, що належать до сфери управління Міністерства оборони України, військовими формуваннями, утвореними відповідно до законів України, та правоохоронними органами, на балансі яких перебуває таке майно, на підставі дозволу органу управління та не потребує додаткових погоджень та/або дозволів Фонду державного майна України та Кабінету Міністрів України.

2. Грошові кошти, одержані від реалізації нерухомого майна суб'єктів господарювання, що належать до сфери управління Міністерства оборони України, військових формувань, утворених відповідно до законів України, та правоохоронних органів, за вирахуванням балансової (залишкової) вартості такого майна, зараховуються до спеціального фонду Державного бюджету України та спрямовуються на закупівлю житла для військовослужбовців та членів їх сімей, або на виплату грошової компенсації за належне для отримання житлове приміщення.

3. Відчуження майна здійснюється шляхом його продажу на електронному аукціоні.

4. Стартова ціна майна встановлюється на рівні його балансової вартості.

У разі коли балансова вартість майна, що пропонується до продажу, становить менше 10 відсотків первісної вартості, така вартість визначається відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну

оціночну діяльність в Україні» та інших нормативно-правових актів, з отриманням рецензії Фонду державного майна України або оцінювачів, які мають не менш ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна, експертні ради, що спеціально створені саморегулювними організаціями оцінювачів з метою контролю за якістю оцінки майна, яка проводиться оцінювачами – членами саморегулювної організації

5. Відповідальність за збереження майна та шкоду, завдану таким об'єктам, несуть керівники суб'єкта господарювання, на балансі якого перебуває відповідне майно.

6. Керівник суб'єкта господарювання, на балансі якого перебуває об'єкт відчуження, забезпечує збереження зазначеного майна до набуття покупцем права власності на придбаний об'єкт.

#### **Стаття 45. Підготовка до проведення аукціону**

1. Організатор аукціону самостійно та безоплатно через авторизовані електронні майданчики оприлюднює в електронній торговій системі оголошення про проведення аукціону.

Електронні аукціони з продажу майна проводяться не раніше ніж через 20 днів, але не пізніше ніж через 35 днів після опублікування оголошення про проведення аукціону.

2. Оголошення про проведення аукціону обов'язково повинно містити:

1) інформацію:

про майно (об'єкт основних фондів (засобів), його частину або групу об'єктів основних фондів (засобів), що підлягає продажу:

- найменування та місцезнаходження майна;

- технічні характеристики, рік випуску чи введення в експлуатацію тощо;

про об'єкти нерухомого майна:

- дані про будівлі (споруди, нежитлові приміщення) та земельну ділянку, на якій розташовано майно (місцезнаходження, кадастровий номер (за наявності), площу, цільове призначення земельної ділянки, інформацію про особу, якій земельна ділянка належить на праві власності або користування, про наявність обтяжень на земельну ділянку), функціональне використання будівель (споруд, нежитлових приміщень) та умови користування ними;

- інформація про договори оренди об'єкта або його частини із зазначенням за кожним договором найменування орендаря, орендованої площі, розміру місячної орендної плати, строку дії договору оренди;

- інформація про балансоутримувача (найменування, його місцезнаходження і контактні дані);

- план будівлі (за наявності) (у разі прийняття рішення організатором аукціону);

2) інформацію про електронний аукціон:

дата та час проведення електронного аукціону;

кінцевий строк подання заяви на участь в електронному аукціоні;

3) інформацію про умови, на яких здійснюється продаж майна:

істотні умови договору купівлі-продажу майна або проект відповідного договору купівлі-продажу майна;

стартова ціна (без урахування податку на додану вартість);

розмір гарантійного внеску, що визначається у розмірі 10 відсотків стартової ціни продажу майна;

розмір реєстраційного внеску;

крок електронного аукціону, що встановлюється на рівні 1 відсотка стартової ціни продажу майна;

4) додаткову інформацію:

фотографічне зображення майна;

реквізити рахунків, найменування установи (банку, казначейства), її місцезнаходження та номери рахунків у національній та іноземній валюті, відкритих для проведення розрахунків переможцями електронних аукціонів за придбане майно;

реквізити рахунків операторів електронних майданчиків, відкритих для сплати потенційними покупцями гарантійних та реєстраційних внесків (зазначаються в оголошенні шляхом розміщення посилання на сторінку офіційного веб-сайта адміністратора, на якій зазначені реквізити таких рахунків);

час і місце проведення огляду майна;

найменування особи організатора аукціону, його місцезнаходження, адреса веб-сайту, номер телефону, час роботи служби з організації електронного аукціону (прізвище, ім'я, по батькові контактної особи організатора аукціону, яка є відповідальною за забезпечення можливості огляду об'єкта, номер телефону, адреса електронної пошти);

інші відомості, зокрема інформація про необхідність відшкодування витрат, пов'язаних з продажем майна, порядок розрахунків за придбане майно;



5) технічні реквізити оголошення про проведення аукціону:

єдине посилання на веб-сторінку адміністратора, на якій є посилання на веб-сторінки операторів електронних майданчиків, які мають право використовувати електронний майданчик і з якими адміністратор уклав відповідний договір (оператори зазначаються в алфавітному порядку).

Оголошення про проведення аукціону не повинно містити положень, що обмежують конкуренцію та призводять до дискримінації учасників.

3. Доступ до інформації, оприлюдненої в електронній торговій системі, є безоплатним та вільним.

4. Після оприлюднення оголошення про проведення аукціону потенційні покупці, які мають намір взяти участь в електронному аукціоні, сплачують реєстраційний та гарантійний внески на рахунок оператора електронного майданчика та подають заяву про участь в електронному аукціоні через електронну торгову систему. Заява про участь в електронному аукціоні подається шляхом заповнення електронної форми з окремими полями, де зазначається інформація про цінову пропозицію, про учасника та завантажуються необхідні документи, що визначені в пункті 5 цієї статті.

5. До участі в електронному аукціоні допускаються учасники, які подали через електронний майданчик заяву про участь в електронному аукціоні, сплатили реєстраційний та гарантійний внески у розмірах, визначених згідно з цим Законом.

До заяви про участь в електронному аукціоні додаються:

для потенційних покупців - фізичних осіб - громадян України - копія картки платника податків з даними про реєстраційний номер облікової картки платника податків, а у разі відсутності такого документа у зв'язку із відмовою від отримання реєстраційного номера - копія паспорта громадянина України;

для іноземних громадян - копія документа, що посвідчує особу;

для потенційних покупців - юридичних осіб:

- витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань - для юридичних осіб - резидентів;

- документ, що підтверджує реєстрацію іноземної особи у країні її місцезнаходження (витяг із торговельного, банківського або судового реєстру тощо), засвідчений згідно із законодавством держави його видачі, перекладений українською мовою, - для юридичних осіб - нерезидентів;

- інформація про кінцевого бенефіціарного власника. Якщо особа не має кінцевого бенефіціарного власника, зазначається інформація про відсутність кінцевого бенефіціарного власника і про причину його відсутності;

документ, що підтверджує сплату реєстраційного внеску, а також документ, що підтверджує сплату гарантійного внеску учасником.

Організатор аукціону не має права витребувати від потенційного покупця інші документи і відомості, ніж передбачені цим Законом.

6. За участь в електронному аукціоні з учасників оператором електронного майданчика справляється реєстраційний внесок у такому розмірі:

1) у разі, коли стартова ціна лота становить не більш як 20 тис. гривень, - один неоподатковуваний мінімум доходів громадян;

2) у разі, коли стартова ціна лота становить не більш як 50 тис. гривень, - сім неоподатковуваних мінімумів доходів громадян;

3) у разі, коли стартова ціна лота становить не більш як 200 тис. гривень, - двадцять неоподатковуваних мінімумів доходів громадян;

4) у разі, коли стартова ціна лота становить не більш як 1 млн. гривень, - тридцять неоподатковуваних мінімумів доходів громадян;

5) у разі, коли стартова ціна лота становить більш як 1 млн. гривень, - сто неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Фактичний розмір реєстраційного внеску зазначається в протоколі електронного аукціону.

Сплачені реєстраційні внески не підлягають поверненню, крім випадків, передбачених цим Законом.

7. Якщо на момент закінчення кінцевого строку прийняття заяв про участь в електронному аукціоні подано менше двох заяв про участь в електронному аукціоні, аукціон вважається таким, що не відбувся.

8. Якщо подано більше однієї заяви про участь в електронному аукціоні, активується модуль електронного аукціону.

9. Всі користувачі мають можливість спостерігати за ходом електронного аукціону в режимі реального часу.

10. Якщо за результатами електронного аукціону жоден з учасників не зробив крок аукціону, електронний аукціон вважається таким, що не відбувся.

## **Стаття 46. Проведення аукціону**

1. Оператор електронного майданчика повинен забезпечувати на безоплатній основі рівний доступ усіх користувачів до інформації про проведення електронного аукціону, включаючи надання можливості спостерігати за перебігом аукціону в інтерактивному режимі реального часу.

2. Електронні аукціони проводяться через електронну торгову систему шляхом повторюваного процесу підвищення цін трьома раундами в інтерактивному режимі реального часу. Електронний аукціон починається автоматично в час та дату, які визначені в оголошенні про проведення аукціону в електронній торговій системі.

В електронному аукціоні можуть брати участь учасники, які подали закриті цінові пропозиції.

У кожному раунді кожен учасник протягом трьох хвилин у порядку від менших до більших цінових пропозицій, а у разі їх співпадіння від тих, що подані пізніше, до тих, що подані раніше, має право зробити крок електронного аукціону в порядку, передбаченому пунктом 3 цієї статті. У разі відсутності цінової пропозиції від учасника протягом трьох хвилин цінова пропозиція такого учасника у поточному раунді вважається такою, що здійснена в розмірі його закритої цінової пропозиції для першого раунду або його попередньої цінової пропозиції для другого та третього раундів.

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

3. У ході електронного аукціону учасникам надається можливість подавати свої цінові пропозиції відповідно до цього Закону. Учасник може протягом одного раунду електронного аукціону один раз підвищити свою закриту цінову пропозицію/цінову пропозицію не менше ніж на розмір мінімального кроку аукціону (зробити крок аукціону).

Розмір мінімального кроку аукціону встановлюється на рівні 1 відсотка стартової ціни електронного аукціону.

Після завершення раунду електронна торгова система робить паузу три хвилини і оголошує наступний раунд.

Протягом кожного раунду електронного аукціону всім учасникам забезпечується рівний доступ до перебігу електронного аукціону, зокрема до інформації про місця розташування їх цін в електронній торговій системі від найнижчої до найвищої у кожному раунді проведення електронного аукціону та інформації про кількість учасників у даному раунді електронного аукціону без зазначення їх найменувань.

#### **Стаття 47. Розрахунки за придбане майно**

1. Протокол про результати електронного аукціону (без підпису) формується та оприлюднюється в електронній торговій системі автоматично в день завершення електронного аукціону.

2. Переможцем електронного аукціону вважається учасник, що подав найвищу цінову пропозицію за лот, у разі, коли ним зроблений щонайменше один крок електронного аукціону.

У разі відмови ним від підписання протоколу про результати електронного аукціону чи договору купівлі-продажу майна або у випадку, передбаченому пунктом 5 цієї статті, переможцем електронного аукціону вважається учасник з наступною за величиною ціною пропозицією за умови, що ним зроблений щонайменше один крок електронного аукціону.

У разі однакових цінових пропозицій переможцем електронного аукціону вважається учасник, що подав її раніше, за умови відсутності належним чином оформленого листа (звернення) від такого учасника про відмову від очікування та відсутності факту натискання ним відповідної кнопки про відмову від очікування в особистому кабінеті.

3. Після завершення електронного аукціону протокол про результати електронного аукціону підписується переможцем та оператором електронного майданчика, через який подано найвищу цінову пропозицію, та надсилається організатору аукціону протягом чотирьох робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу електронного аукціону. Організатор аукціону протягом шести робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу електронного аукціону, підписує та опубліковує протокол про результати електронного аукціону в електронній торговій системі.

4. Договір за результатами проведення електронного аукціону укладається між організатором аукціону та переможцем електронного аукціону та опубліковується організатором аукціону в електронній торговій системі протягом 20 робочих днів з дати формування протоколу про результати електронного аукціону в електронній торговій системі.

5. Організатор аукціону не підписує протокол електронного аукціону, не укладає договір купівлі-продажу з потенційним покупцем, який:

не відповідає вимогам до покупця, що передбачені частиною першою статті 8 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», крім вимог, передбачених пунктами 2, 4, 12 та 13 частини другої цієї статті;

є працівником організатора аукціону;

не подав документи або відомості, обов'язкове подання яких передбачено цим Законом;

подав неправдиві відомості про себе;

набув статусу переможця попереднього електронного аукціону з продажу цього майна, але відмовився від підписання або не підписав протокол чи договір купівлі-продажу майна у строки, передбачені цим Законом, в попередньому аукціоні.

Після завершення електронного аукціону організатор аукціону проводить перевірку заяви на участь в електронному аукціоні разом із доданими до неї документами та інформацією переможця аукціону та у разі невідповідності доданих до заяви документів приймає рішення відповідно до абзацу першого цього пункту.

Переможець аукціону може оскаржити це рішення в судовому порядку протягом строку, визначеного статтею 30 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна».

6. Оператор, через електронний майданчик якого подано найвищу цінову пропозицію, не пізніше трьох робочих днів з моменту публікації договору купівлі-продажу відповідного лота в електронній торговій системі вираховує із суми гарантійного внеску, внесеного переможцем електронного аукціону, винагороду в розмірі (з урахуванням податку на додану вартість), що становить:

1) у разі, коли ціна продажу лота становить менше 4000 тис. гривень, - 5 відсотків ціни продажу лота;

2) у разі, коли ціна продажу лота становить від 4000 до 64000 тис. гривень, - 3 відсотки ціни продажу лота;

3) у разі, коли ціна продажу лота становить більше 64000 тис. гривень, - 1,5 відсотка ціни продажу лота.

Оператор, через електронний майданчик якого подано найвищу цінову пропозицію, перераховує не пізніше трьох робочих днів з моменту публікації договору купівлі-продажу відповідного лота в електронній торговій системі на рахунок переможця електронного аукціону залишок гарантійного внеску (за наявності такого залишку), за вирахуванням винагороди оператора, визначеної в підпунктах 1-3 цього пункту.

У випадку, якщо сума винагороди оператора перевищує розмір гарантійного внеску, переможець зобов'язаний провести повний розрахунок з оператором (здійснити доплату) після формування протоколу електронного аукціону, але до моменту публікації договору купівлі-продажу відповідного лота в електронній торговій системі.

7. Організатор аукціону має право відмінити електронний аукціон на будь-якому етапі до дати проведення такого електронного аукціону виключно на підставі відповідного рішення організатора аукціону.

Рішення організатора аукціону про відміну електронного аукціону повинно бути викладено у формі розпорядчого акта організатора аукціону (рішення, наказ, розпорядження, протокол тощо) та містити такі реквізити:

дату прийняття рішення;

номер рішення;

підставу для відміни електронного аукціону;

посилання на рішення, згідно з яким таке майно виставлено на продаж на електронному аукціоні;

підпис уповноваженої особи організатора аукціону.

Рішення організатора аукціону про відміну електронного аукціону опубліковується в електронній торговій системі не пізніше наступного робочого дня з дня його прийняття.

8. У разі відміни електронного аукціону або визнання його таким, що не відбувся, відповідно до пунктів 7 і 10 статті 52 цього Закону оператором електронного майданчика повертається учасникам протягом трьох робочих днів гарантійний внесок.

У разі відміни електронного аукціону або визнання його таким, що не відбувся, відповідно до пункту 10 статті 52 цього Закону оператором електронного майданчика повертається учасникам протягом трьох робочих днів реєстраційний внесок.

У випадку відмови переможця аукціону від підписання протоколу про результати електронного аукціону чи договору купівлі-продажу майна або у випадку, передбаченому пунктом 5 цієї статті, сплачений гарантійний внесок не повертається такому переможцю та перераховується оператором електронного майданчика, через якого подано найвищу цінову пропозицію організатору аукціону, протягом трьох робочих днів.

У разі відмови учасника з наступною за величиною ціною пропозицією, що набув статусу переможця аукціону від підписання протоколу про результати електронного аукціону або договору купівлі-продажу майна, або у випадку, передбаченому пунктом 5 цієї статті, щодо такого учасника аукціон визнається таким, що не відбувся. Гарантійний внесок у такому випадку переможцю електронного аукціону та учаснику з наступною за величиною ціною пропозицією, якого електронна торгова система визначила переможцем електронного аукціону, не повертається. Реєстраційний внесок у такому випадку не повертається всім учасникам електронного аукціону.

9. Якщо на електронному аукціоні майно не було реалізоване або електронний аукціон визнаний таким, що не відбувся, організатор аукціону протягом 10 робочих

днів з дати формування протоколу електронного аукціону електронною торговою системою оголошує новий електронний аукціон із зниженням стартової ціни на 20 відсотків шляхом опублікування оголошення про проведення аукціону.

Повторний електронний аукціон проводиться відповідно до цього Закону.

10. Договір купівлі-продажу є підставою для внесення коштів до банківської установи як плати за придбане майно.

Покупець зобов'язаний оплатити придбане майно протягом 30 днів з дати опублікування договору купівлі-продажу в електронній торговій системі.

Передача майна покупцю здійснюється організатором аукціону тільки після сплати ним коштів у повному обсязі за придбане майно шляхом укладення акта приймання-передачі.

Суб'єкт господарювання у 10-денний строк після передачі майна подає суб'єкту управління відомості про факт передачі. Суб'єкт управління забезпечує передачу відомостей про факт передачі майна до Єдиного реєстру об'єктів державної власності.

11. Питання, що стосуються проведення електронних аукціонів та не врегульовані цим Законом, врегульовуються згідно з Регламентом роботи електронної торгової системи.

## **РОЗДІЛ VII.**

### **ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ КОНКУРСУ ЩОДО ОБРОБКИ ЗЕМЕЛЬ ОБОРОНИ, ЯКІ ПРИДАТНІ ДЛЯ ВЕДЕННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ**

#### **Стаття 48. Загальні положення**

1. Землі оборони придатні для сільськогосподарської діяльності можуть надаватися в оренду фізичним та юридичним особам на строк та у порядку визначеному Земельним кодексом України, Законом України «Про використання земель оборони», Законом України «Про оренду землі» та цим законом без зміни їх цільового призначення та вилучення із користування (припинення прав користування) постійного користувача земельної ділянки.

#### **Стаття 49. Оренда земель оборони**

1. Постійний користувач земельної ділянки або її частини може за згодою з власником земельної ділянки, в особі відповідного органу виконавчої влади, передавати в оренду фізичним та юридичним особам землі оборони, які тимчасово не використовуються в інтересах Збройних Сил України (без шкоди бойовій та мобілізаційній готовності) за умови сплати власнику земельної ділянки відсотку від суми договору оренди відповідно до норм Податкового кодексу України.

2. Грошові кошти одержані від передачі в оренду земель оборони зараховуються до спеціального фонду Державного бюджету України та спрямовуються на фінансування проектів пов'язаних із забезпечення житлом військовослужбовців Збройних Сил України та членів їх сімей.

3. Військова частина, установа, військово-навчальний заклад, підприємство та організація Збройних Сил України Міністерства оборони України, інше військове формування, утворене відповідно до законів України (далі - військова частина), у постійному користуванні якої перебуває ділянка земель оборони надана нею в оренду, має право одностороннього розірвання договору у разі введення воєнного стану чи особливого періоду на всій території України або особливого періоду в тій її місцевості, де розташована земельна ділянка або за інших підстав визначених у договорі оренди».

#### **Стаття 50. Порядок передачі в оренду земель оборони**

1. Військова частина, у постійному користуванні якої перебувають землі оборони придатні для сільськогосподарської діяльності, формує перелік, в якому зазначає земельні ділянки, які можуть бути передані ним в оренду (без шкоди бойовій та мобілізаційній готовності), із зазначенням їх кадастрових номерів, площі та цільового призначення.

Після формування такого переліку, постійний землекористувач надає власнику земельної ділянки такий перелік на погодження.

Протягом одного місяця з дня отримання такого переліку власник земельної ділянки в особі відповідного органу державної влади має письмово повідомити щодо своєї згоди чи заперечення стосовно погодження на надання в оренду постійним користувачем таких земельних ділянок. У разі, якщо власник земельної ділянки погоджує передачу в оренду частини із переліку земельних ділянок постійного землекористувача, то він зазначає кадастрові номери та розміри земельних ділянок щодо яких він надає згоду, аналогічну інформацію він зазначає і щодо ділянок, стосовно яких вмотивовано заперечує.

Після отримання постійним землекористувачем переліку погоджених на передачу в оренду земельних ділянок він письмово звертається до власника земельної ділянки в особі відповідного органу державної влади з проханням організувати земельні торги.

2. Земельні торги проводяться відповідно до Глави 21 Земельного кодексу України;

#### **Стаття 51. Укладення договору оренди земельної ділянки**

1. Укладання договору оренди земельної ділянки, яка перебуває у постійному користуванні, здійснюється між постійним користувачем земельної ділянки та переможцем земельних торгів у порядку визначеному Законом України «Про



оренду землі» на умовах визначених у Законі України «Про використання земель оборони».

## **РОЗДІЛ VIII.**

### **ПРИКІНЦЕВІ І ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ**

1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.

2. Установити, що Міністерство оборони України, а також підприємства, установи і організації, які належать до сфери управління Міністерства оборони України, правоохоронні органи та інші військові формування, утворені відповідно до законів України, у тримісячний строк після набрання чинності цим Законом, проводять інвентаризацію земель оборони та формують перелік земельних ділянок для реалізації проектів забудови.

3. Внести до Закону України «Про виконавче провадження» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2016, № 30, ст.542, із подальшими змінами) такі зміни:

1). доповнити частину 1 статті 37 пунктом 12 наступного змісту:

«У випадку прийняття комісією з аналізу діючих договорів рішення про продовження дії інвестиційного договору згідно із Законом України «Про забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей із залученням недержавних коштів, передачу земель в оренду та відчуження майна»».

2). доповнити частину 4 статті 59 пунктом 10 наступного змісту:

«Отримання виконавцем рішення комісії з аналізу діючих договорів про продовження дії інвестиційного договору згідно із Законом України «Про забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей із залученням недержавних коштів, передачу земель в оренду та відчуження майна»».

4. Статтю 6 Закону України «Про правовий режим майна у Збройних Силах України» (Відомості Верховної Ради України, 1999 р., № 48, ст. 407; 2011 р., № 39, ст. 388) викласти в такій редакції:

«Відчуження військового майна, об'єктів нерухомого майна здійснюється в порядку встановленому Законом України «Про забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей із залученням недержавних коштів, передачу земель в оренду та відчуження майна».

Відчуження земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил України, Державної спеціальної служби транспорту, здійснюється в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Кошти, одержані від реалізації військового майна, об'єктів нерухомого майна, зараховуються до спеціального фонду державного бюджету України та спрямовуються на закупівлю житла для військовослужбовців та членів їх сімей.

Кошти, що надходять від реалізації продуктів утилізації озброєння, військової техніки і боєприпасів, зараховуються до спеціального фонду державного бюджету України та спрямовуються на закупівлю житла для військовослужбовців та членів їх сімей.».

5. Внести до Земельного кодексу України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27) такі зміни:

1) у статті 77 частину першу після слів «Збройних Сил України» доповнити словами «Міністерства оборони України»;

у частині четвертій слово «законом» замінити словами «Законом України «Про використання земель оборони»;

у абзаці другому частини п'ятої після слів «Кошти, отримані від відчуження таких земельних ділянок» додати слова «або прав на них»;

2) доповнити статтю 92 частиною четвертою наступного змісту:

«Постійний користувач земель оборони або її частини може за згодою з власником земельної ділянки, в особі відповідного органу виконавчої влади або місцевого самоврядування, передавати в оренду таку земельну ділянку на строк та у порядку визначеним цим Кодексом за умови сплати власнику земельної ділянки відсотку від суми договору оренди відповідно до норм Податкового кодексу України.»;

3) додати статтю 92-1 «Порядок передачі в оренду земель оборони» наступного змісту:

«1. Постійний землекористувач формує перелік, в якому зазначає земельні ділянки, які можуть бути передані ним в оренду, із зазначенням їх кадастрових номерів, площі, та цільового призначення.

2. Після формування такого переліку, постійний землекористувач надає власнику земельної ділянки такий список на погодження.

3. Протягом одного місяця з дня отримання такого списку власник земельної ділянки в особі відповідного органу державної влади або місцевого самоврядування має письмово повідомити щодо своєї згоди чи заперечення щодо погодження на надання в оренду постійним користувачем таких земельних ділянок. У разі, якщо власник земельної ділянки погоджує передачу в оренду частини із переліку земельних ділянок постійного землекористувача, то він зазначає кадастрові номери та розміри земельних ділянок щодо яких від надає згоду, аналогічну інформацію він зазначає і щодо ділянок, стосовно яких вмотивовано заперечує.

4. Після отримання постійним землекористувачем списку погоджених на передачу в оренду земельних ділянок він письмово звертається до власника земельної ділянки в особі відповідного органу державної влади або місцевого самоврядування з проханням організувати земельні торги.

5. Земельні торги проводяться відповідно до Глави 21 цього Кодексу.»;

4) частину четверту статті 93 викласти у наступній редакції:

«Строк оренди земельної ділянки не може перевищувати 50 років, а у разі укладення договору оренди з постійним землекористувачем за згодою власника не може перевищувати 10 років крім земель оборони, строк оренди яких визначається законом.»;

у частині п'ятій статті 93 після слів «Право оренди земельної ділянки» додати слова «крім права оренди земельної ділянки орендованої у постійного землекористувача»;

у частині шостій статті 93 після слів «передаватись орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда)» додати слова «крім земельної ділянки орендованої у постійного землекористувача»;

частину восьму статті 93 викласти у наступній редакції:

«Орендодавцями земельних ділянок є їх власники, уповноважені ними особи або постійні землекористувачі за наявності згоди власника.»

5) у частині п'ятій статті 116 після слів «права власності чи користування ними в порядку, визначеному законом» додати слова «окрім передачі в оренду земель постійними землекористувачами.»

6) абзац перший частини третьої статті 135 викласти у наступній редакції:

«Організатором земельних торгів є фізична або юридична особа - власник земельної ділянки, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки, або постійний користувач земельної ділянки, який діє за згодою власника в особі органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, відповідно до повноважень визначених статтею 122 цього Кодексу, які уклали з виконавцем земельних торгів договір про проведення земельних торгів.»;

6. Внести до Закону України «Про оренду землі» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1998, N 46-47, ст.280) такі зміни:

1) у абзаці другому статті 4 після слів «що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради» додати слова «або, за їх згодою, постійні землекористувачі таких ділянок»;

у абзаці третьому статті 4 після слів «районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим» додати слова «або, за їх згодою, постійні землекористувачі таких ділянок»;

у абзаці четвертому статті 4 після слів «передають земельні ділянки у власність або користування» додати слова «або, за їх згодою, постійні землекористувачі таких ділянок.»;

2) у абзаці першому статті 8 після слів «Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду» додати слова «крім земельної ділянки орендованої у постійного землекористувача»;

3) у абзаці першому статті 9 після слів «право на придбання її у власність у разі продажу цієї земельної ділянки» додати слова «крім земельної ділянки орендованої у постійного землекористувача»;

у абзаці п'ятому статті 9 після слів «придбати земельну ділянку, що перебуває в оренді» додати слова «крім земельної ділянки орендованої у постійного землекористувача»;

4) доповнити статтю 16 абзацом третім наступного змісту:

«Укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, що перебувають у постійному користуванні, здійснюється за результатами земельних торгів.»

5) у абзаці першому статті 19 після слів «але не може перевищувати 50 років» додати слова «а у разі укладення договору оренди з постійним землекористувачем не може перевищувати 10 років.»;

6) у абзаці третьому статті 24 після слів «Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які укладають договори оренди землі» додати слова «самостійно або погоджують укладення таких договорів постійним користувачам»;

7. Внести до Закону України «Про використання земель оборони» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, N 14, ст.209) такі зміни:

1) статтю 1 після слів «Збройних Сил України» доповнити словами «Міністерства оборони України»;

2) частину першу статті 4 викласти у наступній редакції:

«Військові частини за погодженням з органами місцевого самоврядування або місцевими органами виконавчої влади можуть дозволяти фізичним і юридичним особам вирощувати сільськогосподарські культури, випасати худобу та заготовляти

сіно на землях, наданих їм у постійне користування.».

3) у частині другій статті 4 після слів «без зміни їх цільового призначення» додати слова «а також для ведення сільськогосподарської діяльності»;

4) додати статтю 4<sup>1</sup> «Оренда земель оборони» наступного змісту:

«Землі оборони, які перебувають у постійному користуванні військових частин та тимчасово не використовуються, за погодженням з органами виконавчої влади, які реалізують право власності на землю, можуть надаватись в оренду фізичним та юридичним особам на підставах та в порядку, визначеному Земельним кодексом, цим Законом та законом України «Про оренду землі», за умови, що це не заподіюватиме шкоди їх бойовій та мобілізаційній готовності (не впливатиме на повноту, своєчасність та якість виконання поставлених перед військовими частинами завдань у мирний та воєнний час).

Землі оборони надаються в оренду на строк від п'яти до десяти років.

Землі оборони придатні для сільськогосподарської діяльності можуть надаватись в оренду фізичним та юридичним особам для ведення такої діяльності без зміни цільового призначення.

Військові частини, у постійному користуванні яких перебуває ділянка земель оборони надана ним в оренду, має право одностороннього розірвання договору у разі введення воєнного стану чи особливого періоду на всій території України або особливого періоду в тій її місцевості, де розташована земельна ділянка або за інших підстав визначених у договорі оренди».

8. Внести до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 34, ст.343) такі зміни:

1) абзац другий частини 2 статті 24 викласти у наступній редакції:

«Забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства, крім випадків забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житлом шляхом його будівництва із залученням інвестицій, встановленого Законом України «Про забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей із залученням недержавних коштів, передачу земель в оренду та відчуження майна.»».

2) частину 3 статті 24 доповнити пунктом сьомим наступного змісту:

«7) забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житлом шляхом його будівництва із залученням інвестицій, встановленого Законом України «Про забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей із залученням недержавних коштів, передачу земель в оренду та відчуження майна.»».

3). розділ V «Прикінцеві положення» доповнити пунктом 6<sup>3</sup> такого змісту:

«Встановити, що містобудівні умови, обмеження та технічні умови для проектування об'єктів будівництва в рамках забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житлом шляхом його будівництва із залученням інвестицій, встановленого Законом України «Про забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей із залученням недержавних коштів, передачу земель в оренду та відчуження майна», надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на території, де відповідно до цього Закону не затверджені плани зонування або детальні плани території та без обов'язкової зміни цільового призначення земельної ділянки, за умови, що така земельна ділянка (або її частина) відповідно до положень інвестиційного договору необхідна для забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житлом шляхом його будівництва із залученням інвестицій.

Встановити, що дозвіл на виконання будівельних робіт для забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житлом шляхом його будівництва із залученням інвестицій, встановленого Законом України «Про забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей із залученням недержавних коштів, передачу земель в оренду та відчуження майна» видається органами державного архітектурно-будівельного контролю без обов'язкового затвердження плану зонування або детального плану території та зміни цільового призначення земельної ділянки, за умови, що така земельна ділянка (або її частина) відповідно до положень інвестиційного договору необхідна для забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житлом шляхом його будівництва із залученням інвестицій.

Забудова земельної ділянки не в межах її цільового призначення та відсутність затвердженого плану зонування або детального плану території не можуть бути підставами для відмови у наданні містобудівних умов та обмежень та (або) технічних умов для проектування об'єктів будівництва та (або) дозволу на виконання будівельних робіт в рамках забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житлом шляхом його будівництва із залученням інвестицій, встановленого Законом України «Про забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей із залученням недержавних коштів.».

9. Внести до Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2013, № 36, ст.472) такі зміни:

1) доповнити підпункт а) пункту 4 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» абзацом четвертим наступного змісту:

«які надані в користування оборонному відомству на підставі рішень про надання в користування земельних ділянок, прийнятих відповідними органами, але

не виконаних на момент введення в дію Земельного кодексу України, підлягають виконанню відповідно до вимог цього Кодексу, що належать до земель оборони.».

2) абзац другий пункту 6 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» викласти у наступній редакції:

«у межах населених пунктів – сільськими, селищними, міськими радами, крім земель, які надані в користування оборонному відомству на підставі рішень про надання в користування земельних ділянок, прийнятих відповідними органами, але не виконаних на момент введення в дію Земельного кодексу України, підлягають виконанню відповідно до вимог цього кодексу, що належить до земель оборони;».

3) доповнити пункт 6 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» новим абзацом наступного змісту:

«Надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, що перебувають в межах населених пунктів та надані в користування оборонному відомству на підставі рішень про надання в користування земельних ділянок, прийнятих відповідними органами, але не виконаних на момент введення в дію Земельного кодексу України, підлягають виконанню відповідно до вимог цього Кодексу, що належать до земель оборони, а також її затвердження, здійснюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.».

10. Кабінету Міністрів України у шестимісячний строк після набрання чинності цим Законом:

подати Верховній Раді України пропозиції щодо внесення змін до законів України, що впливають з цього Закону;

привести свої нормативно-правові акти у відповідність з цим Законом;

забезпечити перегляд і скасування міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону.

**Голова Верховної Ради  
України**

**Дмитро РАЗУМКОВ**



ЕАС ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Підписувач: Копитін Ігор Володимирович  
Сертифікат: 58E2D9E7F900307B04000000DADF2E0032A58E00  
Дійсний до: 19.01.2023 0:00:00

Апарат Верховної Ради України  
№ 330д9/1-2021/209005 від 24.06.2021



557515