

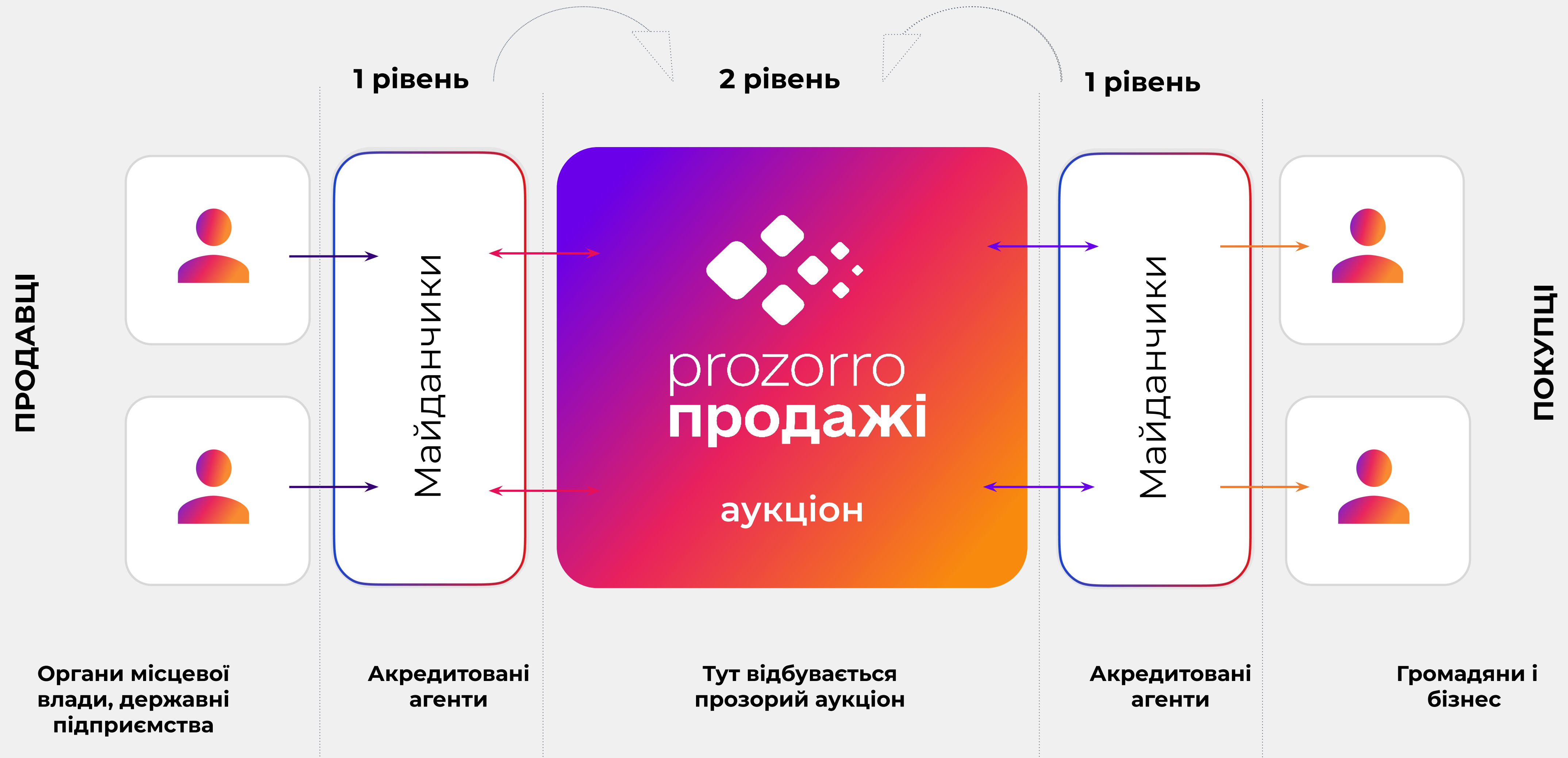


prozorro
продажі

Земельні торги. Що, де, коли?

Як працює система?

Система “Прозорро.Продажі” - дворівнева.
Що це означає?



До ЕТС Прозоро.Продажі підключені всі (!) найбільші майданчики країни

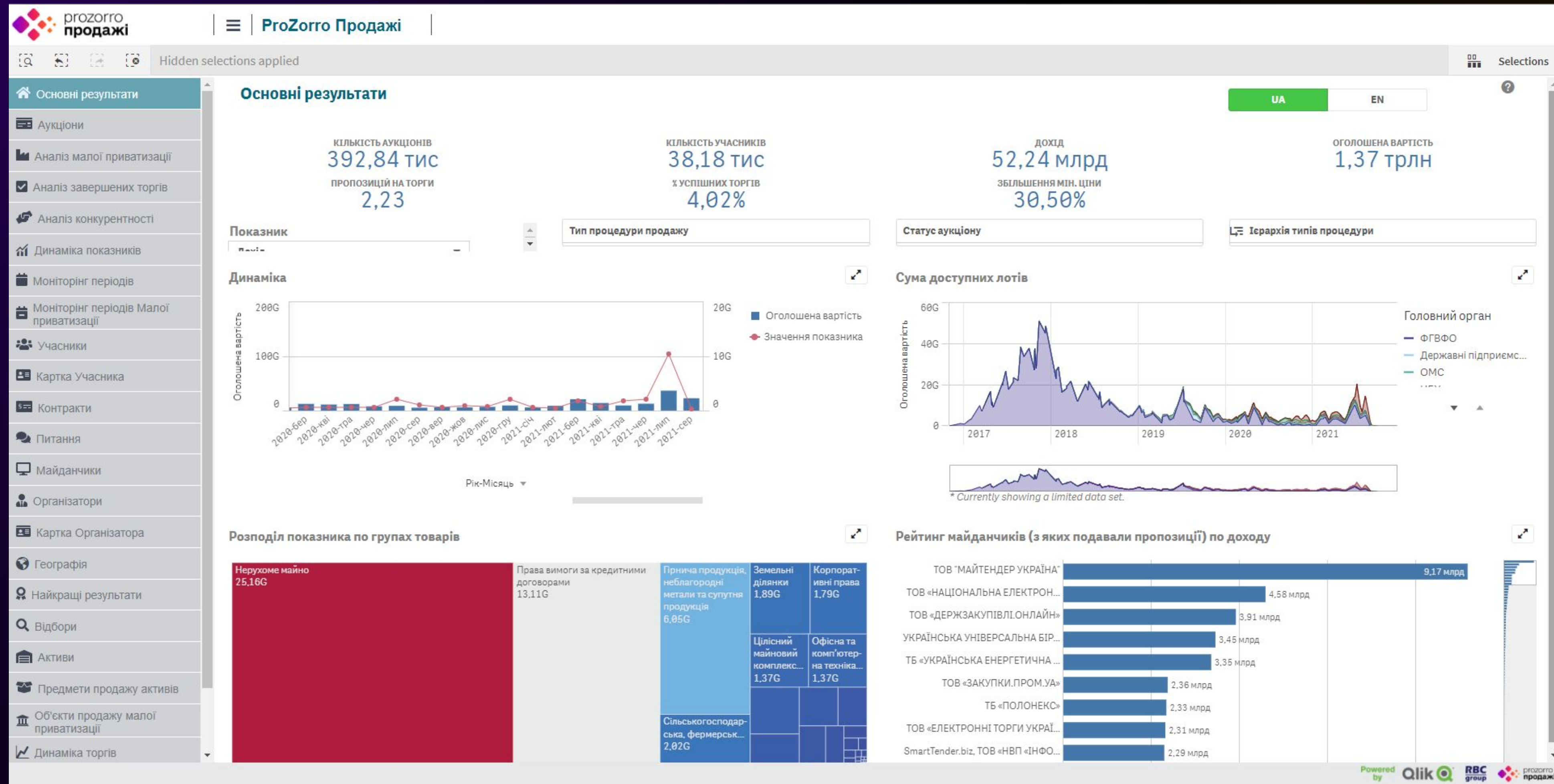
Для роботи в ЕТС Прозорро.Продажі **підключено 40+ приватних** торгових майданчиків та бірж, які **працюють по всій країні**

Ці майданчики мають різну галузеву та **регіональну спрямованість.**

Таким чином, Прозорро.Продажі НЕ конкурує з приватними майданчиками, а об'єднує їх, **створюючи надпотужний механізм продажу/оренди державних та комунальних активів** із доступом до клієнтів у **будь-якій галузі у будь-якому регіоні країни**



Всі дані про земельні торги відкриті та миттєво доступні на bi.prozorro.sale





prozorro
продажі

Підготовка земельної ділянки до торгів

Законодавство про проведення земельних торгів



1. [Земельний кодекс України](#)
2. [ЗУ “Про оренду землі”](#)
3. [постанова КМУ від 22.09.2021 року № 1013](#) “Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)”
4. [постанова КМУ від 16 червня 2021 р. № 637](#) “Про затвердження Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України”

Обов'язковість використання земельних торгів



Земельні ділянки державної чи комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) на земельних торгах (порядок, встановлений ЗКУ та постановою КМУ в такому разі обов'язковий).

Виключення (стаття 134 ЗКУ):

- розташування об'єктів нерухомого майна, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб;
- використання релігійними організаціями ділянок під культовими будівлями;
- будівництво об'єктів за кошти державного та місцевих бюджетів;
- для реконструкції кварталів застарілої забудови;
- будівництво об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства;
- тощо.

**Що робить
організатор для
проведення
земельних торгів?**

**Організатор торгів - ОМС (уповноважений орган
(для комунальної землі)).**

1. Забезпечує підготовку лота до продажу:

- виготовлення та затвердження документації із землеустрою, якщо потрібно сформувати земельну ділянку або змінити цільове призначення або внести ділянку до Державного земельного кадастру;
- державну реєстрацію ділянки;
- державну реєстрацію речового права на ділянку;
- проведення експертної грошової оцінки ділянки.

Що робить організатор для проведення земельних торгів?

3. Встановлює стартову ціну продажу ділянки та **визначає дату проведення** земельних торгів:

- дата торгів - не раніше 30 днів та не пізніше 45 днів з дня оприлюднення оголошення.
- стартова ціна продажу - не нижче експертної грошової оцінки ділянки.

4. Приймає рішення про проведення земельних торгів, яке містить:

- інформацію про документацію із землеустрою, якщо така розроблялася;
- інформацію про стартову ціну ділянки;
- обмеження у використанні земельної ділянки;
- відомості про особу, уповноважену організатором на підписання договору.
- проект договору купівлі-продажу.



Оголошення аукціону. Кроки

Як оголосити аукціон?

5. Реєструється в ЕТС “Прозорро.Продажі” на одному із авторизованих електронних майданчиків та укладає з цим майданчиком договір проведення торгів про надання доступу до ЕТС.

6. Організатор опубліковує в ЕТС “Прозорро.Продажі” оголошення про проведення земельних торгів та документацію щодо лота, а саме:

- фотографічні зображення земельної ділянки,
- копії документів та матеріалів на лот;
- проект договору купівлі-продажу.

6-1. Повідомляє осіб з переважним правом про проведення земельних торгів за 30 календарних днів до проведення торгів - **у разі потреби. Справжність підпису на повідомленні засвідчується нотаріально**

Що має містити оголошення?

- **КВЦПЗ та характеристики** земельної ділянки, зокрема, **кадастровий номер**.
- **КОАТУУ** (в майбутньому перехід на КАТОТТГ).
- **Обов'язкова публікація документів:**
 - **Фотографічні зображення земельної ділянки та ілюстрації**
 - **Проект договору** купівлі-продажу, оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки.
- **Дані, що стосуються переважного права:**
 - ідентифікаційні дані учасника з переважним правом, у тому числі **ЄДРПОУ/ІНН/ІД;**
 - **Дата початку та закінчення договору** оренди (із чинним орендарем)
 - **Орендна ставка за договором оренди** (сума на рік).

Процедура організації та проведення аукціону



Технічні особливості процедури: публікація



У випадку продажу зазначається тип продажу:

- **продаж земельних ділянок**
- **продаж прав суперфіцію**
- **продаж прав емфітевзису**

Інші особливості

Якщо торги проводяться **щодо ділянок с/г призначення, то переможця перевіряє нотаріус**, а організатор укладає договір **на підставі протоколу нотаріуса про те, що переможець відповідає усім встановленим до нього вимогам.**

Якщо торги не відбулися через присутність **тільки 1 учасника**, а на повторних торгах присутній тільки **цей 1 учасник - він має право викупити лот за запропонованою ним ціною.**

Документи **підписуються ЕЦП**, але за бажанням сторони можуть підписуватися в паперовому вигляді.



Проведення земельних торгів з переважним правом

Хто має переважне право?

- Орендар ділянки має **переважне право** на придбання її у власність у разі її продажу за умови що він сплачує ціну, за якою вона продається.
- **Переважне право** купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають такі суб'єкти:
 - а) **у першу чергу** - особа, яка має **спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення**, якщо така земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданої такій особі у користування, крім ділянок для садівництва та ділянок з об'єктами нерухомого майна (будівлі, споруди), що перебувають у власності особи, яка використовує ділянку;
 - б) **у другу чергу** - **орендар земельної ділянки.**

Особливості переважного права



1. Ті, хто користуються землею на підставі договору емфітевзису чи суперфіцію, **НЕ мають переважного права.**
2. **Переважне право - тільки якщо ділянка продається.** Якщо вона відчужується даруванням, внесенням до статутного капіталу чи іншим способом, **переважного права в орендаря НЕМАЄ.**
3. Після реєстрації наміру **нотаріус повідомляє про це орендаря.**
4. Власник може продати ділянку іншому покупцю, не орендарю, лише **дорожче ціни**, запропонованої орендарю.
5. Для реалізації переважного права орендар і власник повинні з'явитися до нотаріуса в дату і час, призначені для укладення договору. **Якщо орендар не з'явиться - то це відмова від переважного права.**

Передача переважного права іншій особі



Учасник може **передати переважне право** іншому учаснику не пізніше ніж за 5 робочих днів до аукціону:

1. Якщо це сільськогосподарська земля - то можна передати **лише 1 раз**. Особа, якій передали переважне право вже **не може його передати** іншій особі.
2. Учасник **повідомляє організатора** аукціону про передачу права.
3. Організатор **редагує інформацію** у системі про особу з переважним правом.
4. **Заява попереднього учасника деактивується**, він може активувати заяву і стати звичайним учасником.
5. Новий учасник з переважним правом набуває **відповідного статусу в системі**.

Подвійне переважне право



- В ЕТС аукціони з подвійним переважним правом не впроваджені. На першому етапі **реалізація переважного права 2 та наступної особи з переважним правом здійснюється поза системою.**
- Такі торги, за наявності, публікуються у модулі аукціонів як **звичайне переважне право.**
- Після аукціону учасник з пріоритетним переважним правом **може скористатись своїм правом**, натиснувши відповідну кнопку. А наступна особа з переважним правом має вже реалізовувати своє переважне право окремо без Prozorro.Продажі.



Аукціони Прозорро.Продажі та технічні особливості проведення земельних торгів

Що таке англійський трираундовий аукціон?



- **Англійський аукціон - на підвищення ціни.**
- учасники подають **закриті цінові пропозиції** під час періоду прийому пропозицій.
- до аукціону кількість учасників **НЕ відома. Ні на майданчику, ні на Prozorro. Продажі вони не відображаються.**
- Інформація про кількість учасників стає доступною на початку проведення аукціону.
- аукціон - **3 раунди.**
- **хід - 3 хв.**
- учасники в раундах ходять від **меншої ставки до більшої**
- учасники **деперсоналізовані**, але всі бачать ставки інших.

Модуль аукціонів: англійський аукціон

Оновлення¹³ | **Хід аукціону**

- 20:07:21 ❗ З'єднання з сервером модулю аукціону втрачено
- 20:07:23 ✅ З'єднання з сервером модулю аукціону відновлено
- 20:07:29 ⓘ Інформаційне повідомлення
- 20:08:23 ✅ Ставку прийнято
- 20:07:29 ⓘ Інформаційне повідомлення
- 20:07:23 ✅ З'єднання з сервером модулю аукціону відновлено
- 20:07:23 ⚪ З'єднання з сервером модулю аукціону втрачено

[Як працює англійський аукціон?](#)

Ваш IP: 178.133.225.205
ID учасника: 5ee8ed0320528a098c35d4bd **ВИЙТИ**

Аукціон розроблено: **організація продажі**

UA-PS-2018-12-28-000007-3

Аукціон з продажу нерухомого майна ПП «Паритет-Агро» (71200, Запорізька, обл., смт. Чернігівка, вул. Репіна, буд.29; код ЄДРПОУ 33513212), в межах справи про банкрутство №21/5009/1079/11-23/5009/5072/11, яка перебуває у провадженні Господарського суду...

[детальніше про аукціон](#)

Початкові заявки

Раунд 1

Учасник 2	170'000'000.00 грн
Учасник 1	150'000'000.00 грн
Учасник 5	135'010'010.00 грн
Учасник 3 (Ви)	135'441'500.00 грн
Учасник 4	150'008'000.00 грн
Учасник 7	218'101'001.00 грн
Учасник 6	НАЙВИЩА СТАВКА 711'111'110.00 грн

ⓘ Найвища ставка: 711'111'110.00 грн

9:59 грн **ЗРОБИТИ СТАВКУ**

Ставка має бути від 135'442'500.00 грн

Модуль аукціонів: аукціон з переважним правом

ВИ МАЄТЕ ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО В ЦЬОМУ АУКЦІОНІ ?

Оновлення¹³

Дата проведення: 12 липня 2020 р.

- 11:58 **Початок аукціону**
- 12:03 – 14:53 **Раунд 1**
- 14:56 – 17:38 **Раунд 2**
- 17:41 – 20:26 **Раунд 3**
- 20:29 **Переважне право ?**

ХІД АУКЦІОНУ

[UA-PS-2018-12-28-000007-3](#)

Раунд 2

Раунд 3

Початкові заявки

Учасник 3 ⌚ 12:02:23.567	260'777'777,77 грн
	220'000'000.00 грн

Для реалізації переважного права чинний орендар надає згоду сплачувати орендну плату, що є рівною ціновій пропозиції учасника, який подав найвищу цінову пропозицію за лот, після чого чинний орендар набуває статусу переможця аукціону на продовження договору оренди.

У разі відмови сплачувати орендну плату рівну ціновій пропозиції учасника, який подав найвищу цінову пропозицію за лот, орендар може надати попередню згоду сплачувати орендну плату, що є рівною ціновій пропозиції учасника з наступною за величиною ціною пропозицією.

Ваш IP: 178.133.225.205

ID учасника:
5ee8ed0320528a098c35d4bd **ВИЙТИ**

Аукціон розроблено: ProZorro.com.ua

Автоматична відмова через 2 хв 45 сек

Ви погоджуєтесь ви на цінову пропозицію **260'777'777.77 грн ?**

ВІДМОВЛЯЮСЬ **ПОГОДЖУЮСЬ**

*УВАГА: в цьому аукціоні ви можете погодитись лише з запропонованою ціною пропозицією для того, щоб реалізувати переважне право та стати переможцем

Основні та додаткові фільтри для пошуку аукціонів



Пошук лотів:

- За видом аукціону: англійський, голландський та аукціон з переважним правом.
- За статусом аукціону: аукціон, прийняття заяв, період опублікування протоколу.
- За організатором.
- За ціною.
- За регіоном.
- За видом майна.
- Реалізовано саджест-**пошук за назвою населеного пункту.**
- Пошук за **площею ділянки.**
- Пошук за **кадастровим номером.**
- Інші необов'язкові фільтри за бажанням майданчика.

Пошук земельних аукціонів на порталі prozorro.sale



«Прозорро.Продажі» – система онлайн аукціонів з продажу та здачі в оренду майна

[Аукціони](#) [Інформаційні повідомлення](#) [Реєстри](#) [Карта майна](#)

Напрямок роботи [Продаж землі](#) x

Аукціон [Аукціон з переважним правом](#) x



Ключове слово

Статус

Вид майна

Напрямок роботи

Аукціон

№ Аукціону

Організатор

Регіон

Ціна

Дата

Знайдено: 2



Земельна ділянка кадастровий номер 0523482200:02:000:0144 площею 2,5434 га, що розташована за адресою: Вінницька обл., Погребищенський р., с/рада Збаржівська

Земельна ділянка кадастровий номер 0523482200:02:000:0144 площею 2,5434 га, що розташована за адресою: Вінницька обл., Погребищенський р., с/рада Збаржівська, цільове призначення: для ведення товарно-сільськогосподарського виробництва.

початкова ціна реалізації лоту

69 409.39 ГРН

Оголошено: 20.10.2021

Початок аукціону: 22.11.2021 11:40



Пошук земельних аукціонів у модулі аналітики bi.prozorro.sale

The screenshot displays the Prozorro.Продажі analytics module interface. The main content area shows a table with 2 results for land auctions. The table has columns for identification, portal link, lot number, auction type, and description. The results are:

Ідентифікація аукціону	Посилання на портал	Номер лоту	Аукціон	Опис аукціону
Всього				
LSP001-UA-20211018-66516	Посилання	-	Земельна ділянка кадастровий номер 0523482200:02:000:0144	Земельна ділянка кадастровий номер 0523482200:02:000:0144 площею 2,5434 га, що розташована за адресою: Вінницька обл., Погребищенськ
LSP001-UA-20211013-49052	Посилання	-	Продаж арештованої земельної ділянки для ведення особистого	Земельна ділянка для ведення особистого селянського господарства, площею 2,0 га, кадастровий номер: 6324284700:01:000:0906, адреса: Харківська обл.,

On the right side, there is a calendar view for the year 2021, with months from січ to жов. Below the calendar is a search bar with the text "Search in listbox" and a dropdown menu showing the selected filter: "Земельні торги - продаж з переваж...". Other filters in the dropdown include "Банкрутство: голландський аукціон", "Земельні торги - оренда", "Земельні торги - продаж", "Мала приватизація: англійський ау...", "Мала приватизація: голландський а...", and "Необроблена деревина: англійськи...".

Q & A



Ви питали?

Ми відповідаємо !

Ринок землі. Q&A

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1IWx8O5-J1R9KaOieMCrGuimBvxdaCDA8XaXbsXE33vI/edit#gid=0>

портал системи:

prozorro.sale

електронна сринька:

info@prozorro.sale

екстрений телефон:

+068-924-27-54



Будуємо ринки та довіру