prozorro
продажі

Земельні торги. Де, що, коли?

Про що будемо говорити

1. Законодавчі обмеження.
1. Переважне право.
1. Особливості земельних торгів.
1. Як стати учасником аукціону ?
1. Стратегії для учасників.
1. Ринок землі: Q & A

prozorro
продажі

prozorro
продажі

Обмеження

Законодавство про проведення земельних торгів

prozorro продажі

1. Земельний кодекс України

2. ЗУ “Про оренду землі”

1. 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)”**

1. 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”**

Обмеження

prozorro
продажі

До 1 січня 2024:

- **загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати 100 гектарів**.
- **забороняється купівля-продаж або відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб земельних ділянок, які перебувають у приватній власності і** віднесені до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім переходу до банків права власності на земельні ділянки як предмет застави, передачі земельних ділянок у спадщину, обміну (міни) на іншу земельну ділянку.

Обмеження

- **Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати 10 000 гектарів.** Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи (крім банків) може бути не більше 10 000 гектарів;
- **Забороняється:**
  - **продаж ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності.**
  - **відчуження орендованих земельних ділянок державної або комунальної власності без згоди орендаря**
- До 1 січня 2030 року **ціна продажу** земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), **не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку.**
- Без змін лишилися особливості щодо орендної плати, визначені Податковим кодексом.

prozorro продажі

Хто за будь-яких умов не зможе стати власником ділянок?

1. Юридичні особи, учасниками (акціонерами, членами) або КБВ яких є особи, які не є громадянами України, — не можуть набути право власності на ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, сільгоспземлі, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), які розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України (крім державного кордону України, який проходить по морю).
2. Юридичні особи, учасниками (акціонерами, членами) або КБВ яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом.
3. Особи, які належать або належали до терористичних організацій.
4. Юридичні особи, учасниками (акціонерами, членами), або КБВ яких є іноземні держави.
5. Юридичні особи, у яких неможливо встановити кінцевого бенефіціарного власника.
6. Юридичні особи, КБВ яких зареєстровані в офшорних зонах, віднесених до затвердженого урядом переліку офшорних зон.
7. Фізичні та юридичні особи, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України «Про санкції» у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок, а також пов'язані з ними особи.
8. Юридичні особи, створені за законодавством України, що перебувають під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених Міжнародною групою з протидії відмиванню брудних грошей (FATF) до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом.

prozorro
продажі

Переважне право

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 земельних ділянок, на яких розташовані об’єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), що перебувають у власності особи, яка використовує земельну ділянку на праві власності, оренди, емфітевзису, суперфіцію, а також крім земельних ділянок для садівництва;

  б) **у другу чергу - орендар земельної ділянки**.

prozorro
продажі

Переважне право

1. Переважне право може бути тільки в орендаря. Ті, хто користуються землею на підставі договору емфітевзису чи іншого договору, не мають такого права.
2. Переважне право можна реалізувати лише якщо ділянка продається. Якщо вона відчужується даруванням, внесенням до статутного капіталу чи іншим способом, переважного права в орендаря немає.
3. Власник має зареєструвати у нотаріуса намір продати ділянку не пізніше ніж за 2 місяці до дня укладення договору купівлі-продажу землі. Проте, навіть без реєстрації наміру орендар сам може повідомити власника про те, що має намір викупити його ділянку.
4. Після реєстрації наміру власника продати, нотаріус зобов’язаний письмово повідомити про це орендаря.
5. Орендар може першочергово купити ділянку, якщо виплатить ціну, за якою вона продається. Тобто, власник може продати ділянку іншому покупцю, не орендарю, лише дорожче ціни, запропонованої орендарю.
6. 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 до нотаріуса вчасно, вважатиметься, що він відмовився від свого переважного права.

prozorro продажі

prozorro
продажі

Особливості земельних торгів

Процедура організації та проведення аукціону

prozorro продажі



Оголошення про проведення відкритих торгів

Прийом пропозицій. Запитання/Відповіді

Цінова пропозиція Гарантійні внески

Торги. 3 етапи по 3 хвилини, 3 хв на хід. Останній ходить той, хто дав вищу ціну

Переможець. Протокол торгів, відкриття інформації про торги

Продано! Підписано договір, проведено оплату, Опубліковано договір

Загальні особливості аукціонів “Прозорро.Продажі”

prozorro продажі

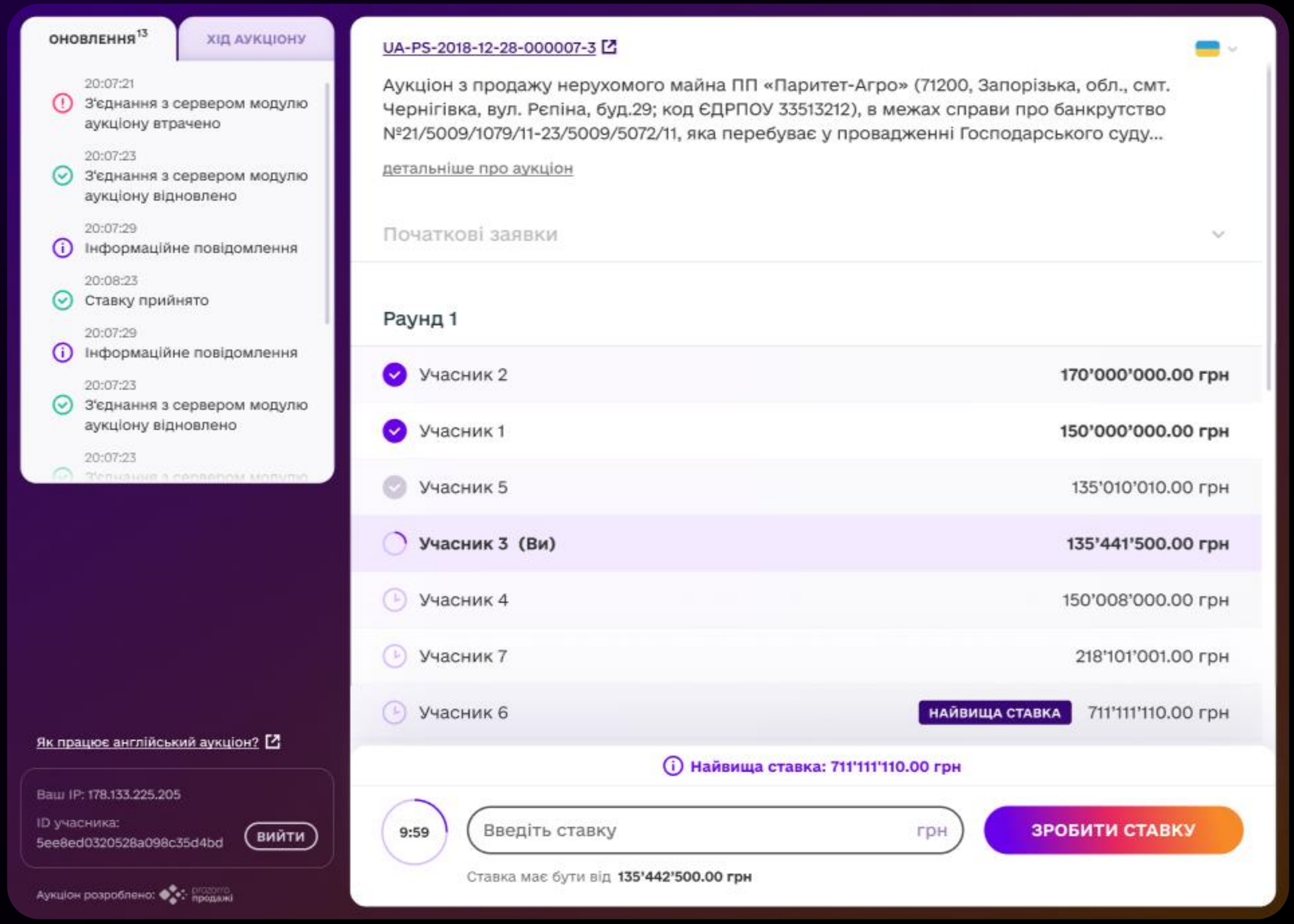
- Система Prozorro Продажі працює за принципом максимальної **відкритості** та **прозорості**.
- При поданні пропозиції, **документи компанії приховані, ні на майданчику, ні на Prozorro.Продажі вони не відображаються**.
- Інформація про кількість учасників стає **доступною на початку проведення аукціону**
- Класичний англійський аукціон включає в себе **три раунди на підвищення ціни**, з урахуванням мінімального кроку підвищення
- Раунди аукціону проходять поетапно, **кожен учасник може зробити крок на підвищення, або його пропустити**
- **Вся інформація** про учасників стає доступною **після завершення аукціону**.

Що таке англійський трираундовий аукціон?

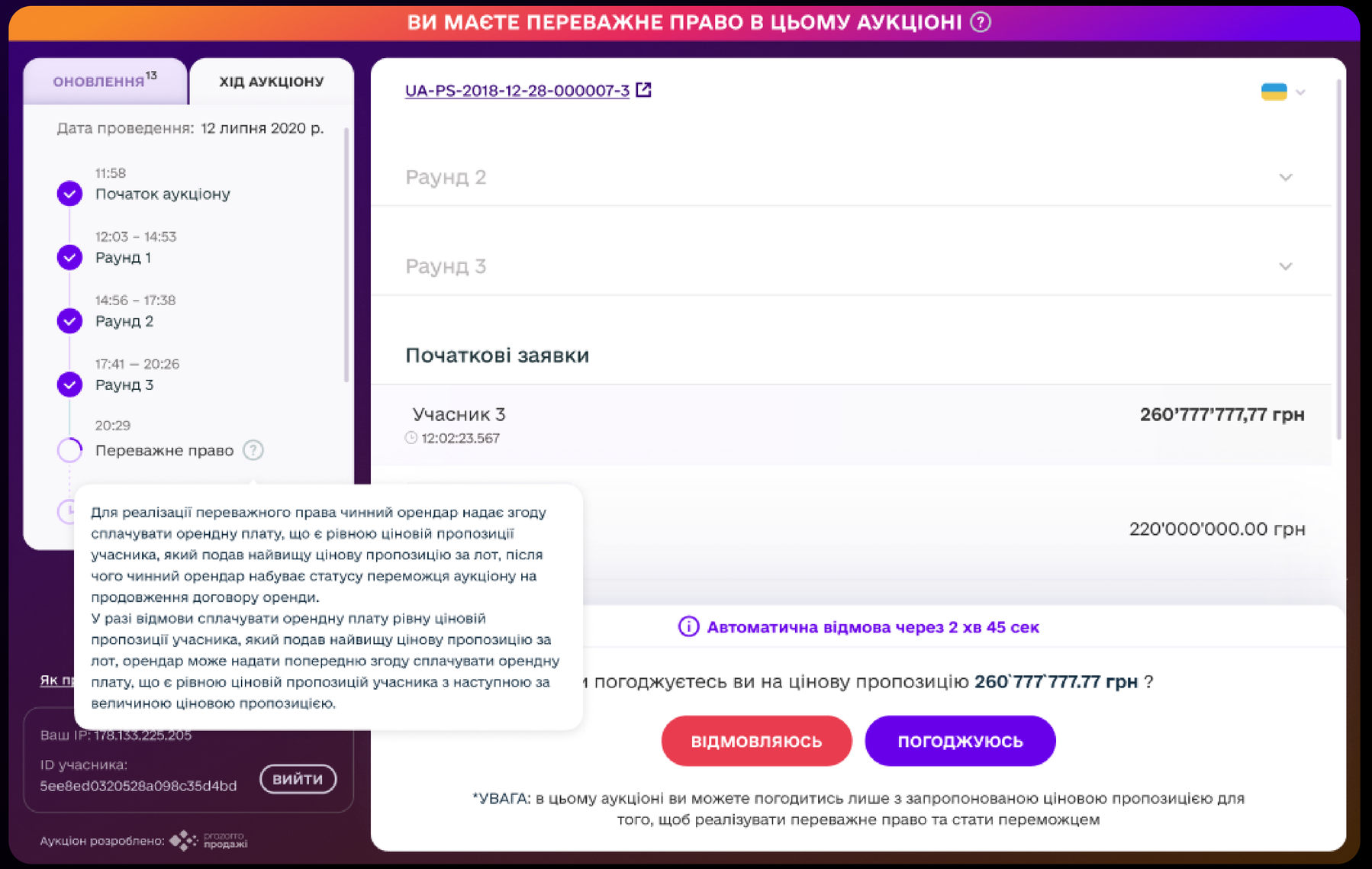
- В аукціоні три раунди, кожний учасник має **три хвилини на власний хід**
- За результатами кожного раунду система відображає учасників у порядку **від меншої ставки до більшої**
- Позиції учасників на старті — **від меншої закритої цінової пропозиції до більшої** (першим робить крок учасник з найменшою ціновою пропозицією)
- Учасники **деперсоналізовані**, але всі бачать ставки інших
- Протягом 3-х хвилин ходу учасник може міняти ставку, **приймається остання відправлена**
- За результатами третього раунду визначається **переможець**

prozorro **продажі**

Модуль аукціонів: англійський аукціон



Модуль аукціонів: аукціон з переважним правом



Подвійне переважне право

- На першому етапі **реалізація поза системою**
  - Такі торги, за наявності, публікуються як **звичайне переважне право**
  - Після аукціону учасник з пріоритетним переважним правом **може скористатись своїм правом**, у випадку програшу на аукціоні

prozorro
продажі

prozorro
продажі

Як стати учасником аукціону?

Як взяти участь в аукціоні “Прозорро.Продажі”?

Декілька простих кроків, і ви в надійній та зручній системі аукціонів

1. Зареєструватися на сайті майданчика

- Вказати, що плануєте приймати участь в аукціонах з продажу землі або з оренди землі
- Завантажити документи, що вимагаються НПА

2. Перейти в електронний кабінет

- Обрати доступні лоти за допомогою зручних фільтрів
- Подати заявки на участь.
  Є можливість приймати участь у декількох аукціонах в одній вкладці (єдиний інтерфейс)
- Вказати лише закриті цінові пропозиції

3. В день аукціону слідкувати за його перебігом

- За необхідності підвищувати ставку
- Після дня закінчення аукціону підписати протокол за допомогою ЕЦП (у випадку перемоги)

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

Аукціони Інформаційні повідомлення Реєстри Карта майна

Напрямок роботи **Продаж землі** ×

Ключове слово | Статус | Вид майна | Напрямок роботи | Аукціон | № Аукціону | Організатор | Регіон | Ціна | Дата

Знайдено: 14

Земельна ділянка кадастровий номер 05234822:02:000:0144 площею 2,5434 га, що розташована за адресою: Вінницька обл., Погребищенський р., с/рада Збаржівська

Земельна ділянка кадастровий номер 05234822:02:000:0144 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: 18.10.2021

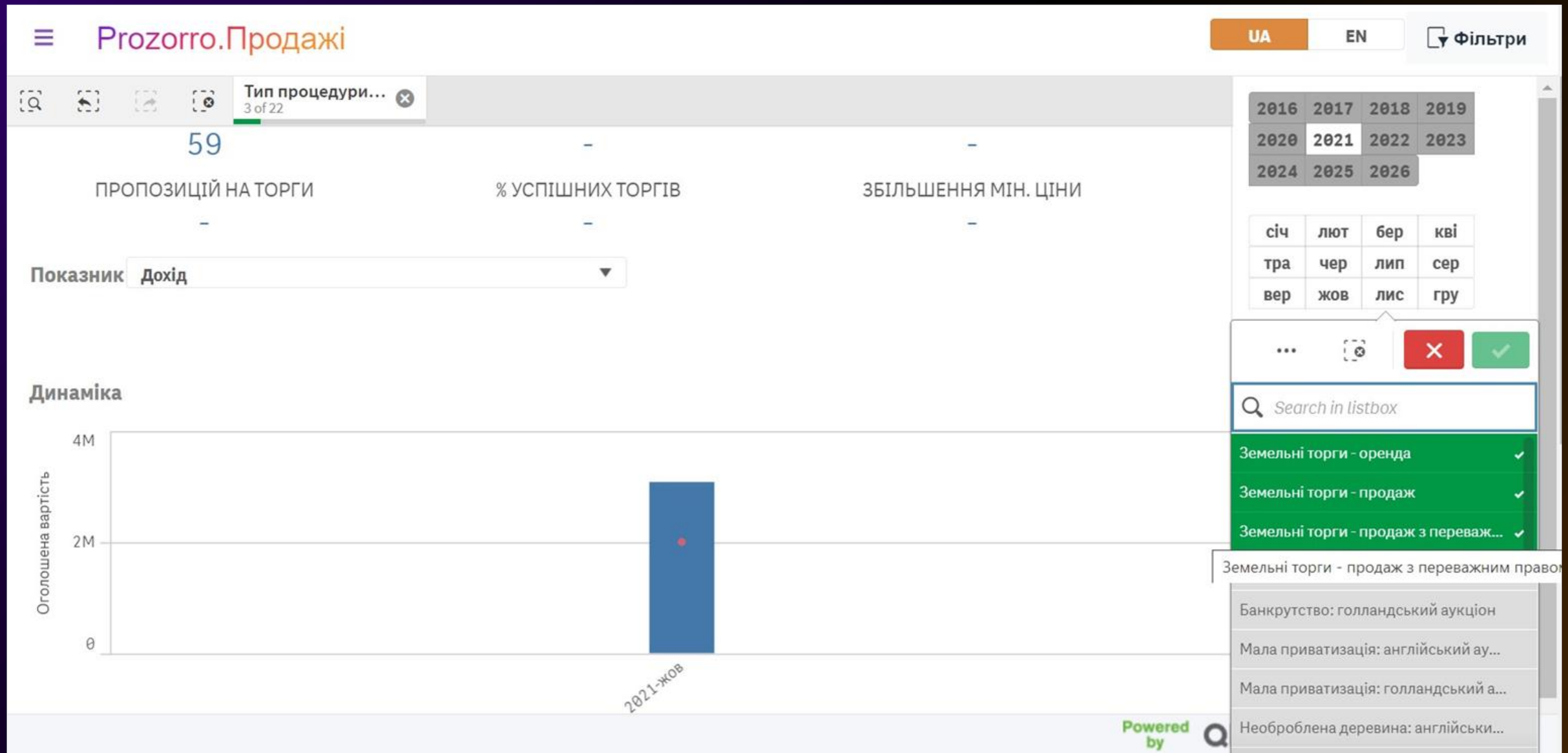
Початок аукціону: 22.11.2021 11:40



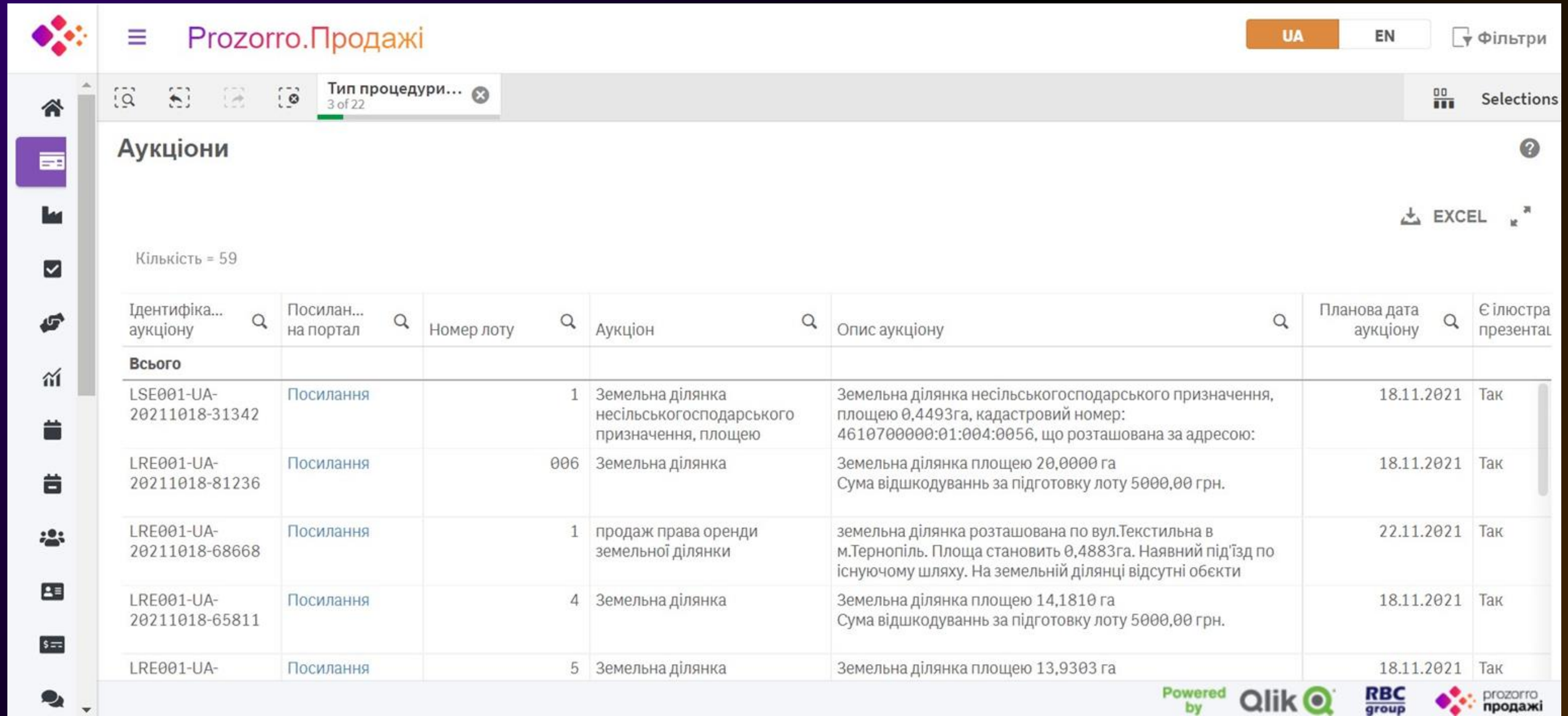
Електронний аукціон Період редагування Вишгород

Організатор: ФОП "Приватний виконавець виконавчого округу Київської області Чучков Михайло Олександрович"

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



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



Які документи подаються

Потенційний покупець:

- заповнює електронну форму;
- подає в довільній формі заяву про участь у земельних торгах, на яку накладає ЕЦП;
- завантажує електронні копії документів:
  a. документи, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внесків;
  b. копію витягу з ЄДР (або копію документа про реєстрацію у державі її місцезнаходження - для нерезидентів);
  c. інформацію про державу, в якій зареєстровані або мають постійне місце проживання засновники (учасники);
  d. інформацію про кінцевого бенефіціарного власника. Якщо особа немає, то зазначається інформація про відсутність кінцевого бенефіціарного власника і про причину його відсутності;
  e. для громадянина України, фізичної особи - підприємця - копію ІНН;
  f. для іноземних громадян - копію документа, що посвідчує особу.

Коротко про внески

Реєстраційний внесок = 0,1 від мін. зарплати (зараз це 600 грн.). Не повертається.

Коли аукціон скасовано - повертаються всі внески.

Гарантійний внесок = 30% від стартової ціни лота. Не більше 2500 прожиткових мінімумів (5 млн 675 тис грн).

- гарантійні внески всіх учасників, окрім переможця повертаються;
- коли торги не відбулися через відсутність кроку у всіх учасників - гарантійні внески таких учасників не повертаються;
- коли учасника дискваліфіковано - не повертається;
- *ВАЖЛИВО! абзаци 2 – 5 ч. 10 ст. 135 Кодексу: перелік випадків, коли не повертаються гарантійні внески (при цьому винагорода оператора утримується ним і організатору перераховується тільки залишок гарантійного).*

З гарантійного внеску переможця вираховується **винагорода майданчика** = 5% вартості лота.

prozorro
продажі

Стратегії для учасників

Де навчитись стратегії аукціону

У Prozorro.Продажі

1. Основні роз’яснення та рекомендації — **на вебсайті** в розділі “Покупцям” за посиланням prozorro.sale/pokupcyam
2. Більш детальні вказівки та методичні рекомендації по кожному з напрямків продажу — на вебсайті в розділі “Напрямки роботи” за посиланням prozorro.sale/streams
3. ДП систематично проводить **он-лайн навчання**, практикує **email-розсилки** та має телефонну **“гарячу лінію”**, куди можна подзвонити за терміновою допомогою.

У майданчиків

1. Навчальні **матеріали** щодо ефективного продажу чи купівлі активів
2. **Професійні консультації** як по правилам роботи з системою, так і по конкретним напрямкам чи окремим ситуаціям
3. **Симулятори аукціону**, що дозволяє опанувати навички участі та виробити власну стратегію https://zakupki.prom.ua/sale_auction_sandbox

prozorro **продажі**

Ваш джокер на аукціоні: закрита цінова пропозиція

prozorro продажі

Якщо ви хочете виграти на аукціоні за будь-яких умов,
у вас є “джокер” - закрита цінова пропозиція.

Ваша стратегія - запропонувати “закриту цінову пропозицію” більше, ніж потенційний конкурент. Таким чином, ви забезпечите собі останній хід у 1 раунді аукціону.

Як це зробити? Використовувати дані аналітики Прозорро.Продажі по аналогічним лотам та зважити ринкову динаміку цін
(див. Попередні слайди про аналітику)

prozorro
продажі

Ринок землі: Q & A

Ринок землі. Q & A

prozorro продажі

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

prozorro
продажі

Будуємо ринки та довіру