



Представництво
Європейської
Комісії в Україні



Ukraine

Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки

Україна, Київ, 01021, вул. Садова 1/14, 4й поверх
Тел.: +38 (044) 253-5866, 253-5869. Факс: +38 (044) 253-5611
Web: <http://www.un.org.ua/brc>

Проекти законів України “Про ринок земель сільськогосподарського призначення”, “Про внесення змін до Закону України “Про розмежування земель державної і комунальної власності” та проект постанови Кабінету Міністрів України “Про затвердження Положення про земельні торги”

Даний матеріал підготовлений на основі аналізу стану земельного законодавства України та перспектив його розвитку, експертами Аналітично-Дорадчого центру Блакитної стрічки ПРООН за участю Інституту держави і права ім. В.М. Корецького НАН України

Даний матеріал опубліковано за підтримки Європейського Союзу. Зміст публікації є предметом відповідальності Аналітично-дорадчого центру Блакитної стрічки і не відбиває точки зору Європейського Союзу.

Ця публікація підготовлена Аналітично-дорадчим центром Блакитної стрічки, проектом, який фінансується ЄС, співфінансується та виконується ПРООН. Думки, висновки чи рекомендації належать упорядникам цього видання і не обов'язково відображають погляди ПРООН.

Закон України **«Про ринок земель сільськогосподарського призначення»**

Цей Закон визначає правові і економічні засади організації та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення.

Стаття 1. Законодавство про ринок земель сільськогосподарського призначення

Відносини, що виникають на ринку земель сільськогосподарського призначення, регулюються Конституцією України, Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим Законом та іншими актами законодавства України.

Стаття 2. Сфера дії Закону

Положення цього Закону поширюються на суспільні відносини, які виникають при відчуженні земель сільськогосподарського призначення.

Стаття 3. Суб'єкти ринку земель сільськогосподарського призначення

Суб'єктами ринку земель сільськогосподарського призначення є:

Громадяни та юридичні особи України, територіальні громади України, держава Україна.

Не є суб'єктами ринку земель сільськогосподарського призначення іноземні громадяни, особи без громадянства, юридичні особи, учасниками яких є іноземні фізичні та юридичні особи, іноземні юридичні особи та іноземні держави, крім випадків успадкування таких земель та їх відчуження громадянам України, юридичним особам України, територіальним громадам та державі.

Стаття 4. Об'єкти ринку земель сільськогосподарського призначення

Об'єктами ринку земель сільськогосподарського призначення є:

земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній та комунальній власності;

земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб або частки у праві спільної власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення;

земельні частки (паї);

емфітевзис та інші права користування чужими земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

Стаття 5. Органи, що здійснюють регулювання у сфері ринку земель сільськогосподарського призначення

Регулювання у сфері ринку земель сільськогосподарського призначення здійснюють Верховна Рада України, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Кабінет Міністрів України, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, місцеві державні адміністрації, центральні органи виконавчої влади та інші суб'єкти у межах повноважень, встановлених законом.

Стаття 6. Інформування громадськості про продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності

З метою врахування громадських інтересів при здійсненні продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування відповідно до своїх повноважень:

- до прийняття рішень щодо продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності проводять громадські слухання щодо продажу земельних ділянок з залученням жителів відповідної територіальної громади;

- публікують в засобах масової інформації переліки земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, які підлягають продажу, з зазначенням місця їх розташування (адреси), розміру, цільового призначення, характеристик об'єктів, розташованих на земельній ділянці;

- забезпечують встановлення на земельних ділянках сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, що виставляються на продаж, інформаційних щитів з відомостями про розмір, цільове призначення, а також з зазначенням посад та контактних телефонів посадових осіб, в яких можна отримати детальнішу інформацію про земельну ділянку та умови її продажу;

- у випадку скасування чи перенесення на пізніший строк продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, протягом місяця після прийняття відповідного рішення публікують в засобах масової інформації інформацію про причини їх скасування чи перенесення;

- протягом місяця після продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, публікують в місцевих засобах масової інформації інформацію про результати таких торгів з зазначенням переможців торгів.

Стаття 7. Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення

Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення мають її користувач та власники суміжних земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Особа, що має намір продати земельну ділянку сільськогосподарського призначення, зобов'язана письмово повідомити осіб, що мають право переважної купівлі, про продаж земельної ділянки, вказавши ціну та інші умови, на яких вона її продає. Якщо місцезнаходження особи, що має право переважної купівлі, невідоме, повідомлення здійснюється шляхом публікації оголошення у пресі.

Протягом місяця після отримання письмового повідомлення (опублікування оголошення) суб'єкти права на переважну купівлю мають право письмово заявити про своє бажання придбати земельну ділянку на вказаних продавцем умовах.

У разі, якщо намір реалізувати переважне право купівлі висловило кілька осіб, право вибору належить продавцю.

У випадку, коли суб'єкти, що мають переважне право купівлі земельної ділянки, відмовилися від її купівлі або у сорокаденний термін після отримання письмового повідомлення (опублікування оголошення) не повідомили про намір придбати її, продавець має право здійснити відчуження земельної ділянки іншим особам на умовах, не гірших, ніж вказаних у повідомленні (оголошенні).

У разі продажу земельної ділянки з порушенням переважного права особи на її придбання, така особа може пред'явити до суду позов про переведення на неї прав та обов'язків покупця земельної ділянки.

Земельна ділянка у будь-який час може бути продана без застосування процедури, передбаченої цією статтею, особі, що має переважне право купівлі ділянки, за вибором продавця.

Процедури, передбачені цією статтею, не застосовуються у разі продажу земельної ділянки на земельних торгах. У цьому випадку особа, що має право переважної купівлі, може реалізувати своє право шляхом погодження на ціну, яка пропонується іншими учасниками торгів, без її перевищення.

Стаття 8. Запобігання спекулятивним операціям та монополізації ринку земель сільськогосподарського призначення

Запобігання спекулятивним операціям та монополізації ринку земель сільськогосподарського призначення здійснюється:

- встановленням кваліфікаційних вимог до покупця земельних ділянок;
- обмеженням площі земель, що може знаходитись у власності однієї особи;
- встановленням оподаткування, що запобігає спекулятивним операціям, зокрема шляхом встановлення диференційованого розміру державного мита;
- засобами захисту економічної конкуренції та обмеження монополізму;
- іншими засобами відповідно до закону.

Стаття 9. Кваліфікаційні вимоги до покупця земельної ділянки, призначеної для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути:

- а) громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва;
- б) юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.

Стаття 10. Обмеження щодо граничної площі земельних ділянок для ведення сільськогосподарського виробництва

Громадяни та юридичні особи України можуть набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення сільськогосподарського виробництва в межах мінімальних і максимальних граничних площ, визначених законодавством України.

Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення сільськогосподарського виробництва може бути більшою від граничного максимального розміру в разі успадкування земельних ділянок за законом.

Стаття 11. Вимоги щодо обороту меліорованих земель

Перехід права власності на земельну ділянку з розташованими на ній інженерною інфраструктурою меліоративних систем загальнодержавного значення та її окремих об'єктів, а також інженерною інфраструктурою міжгосподарських меліоративних систем та її окремих об'єктів не тягне за собою перехід права власності на зазначені об'єкти.

Стаття 12. Вимоги щодо придбання деградованих та малопродуктивних земель сільськогосподарського призначення

Громадяни та юридичні особи можуть набувати за плату у власність деградовані та малопродуктивні земельні ділянки сільськогосподарського призначення для заліснення або створення об'єктів природно-заповідного фонду.

Заліснення або створення об'єктів природно-заповідного фонду здійснюється на підставі затверджених проектів землеустрою.

Особа, що здійснила залісення деградованих та малопродуктивних земель, має право на отримання компенсації витрат за рахунок державного та місцевих бюджетів. Розмір компенсації та порядок її виплати встановлюється Кабінетом Міністрів України або органом місцевого самоврядування.

Стаття 13. Особливості продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, на яких розташовані будівлі та споруди господарських дворів

Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, на яких розташовані будівлі та споруди господарських дворів, що належали колективних чи державним сільськогосподарським підприємствам, провадиться за рішенням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування особам, до яких перейшло право власності на зазначені будівлі чи споруди.

Площа ділянок, що продаються відповідно до частини першої цієї статті, визначається з урахуванням будівельних норм і правил і повинна забезпечувати умови для обслуговування і експлуатації вказаних будівель і споруд.

Стаття 14. Ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності

Ціна продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності не може бути нижчою за її експертну грошову оцінку, встановлену на час продажу відповідно до закону.

Стаття 15. Особливості продажу земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, що підлягають продажу та є вільними від забудови, повинні бути у першу чергу запропоновані для продажу громадянам України, які постійно проживають на території відповідного населеного пункту, де здійснюється продаж земельної ділянки.

Пропозиція здійснюється шляхом розміщення оголошення про продаж земельної ділянки в порядку, передбаченому частиною першою статті 137 Земельного кодексу України.

У разі, якщо бажання придбати земельну ділянку виявила одна особа, земельна ділянка продається такій особі. В іншому випадку земельна ділянка виставляється на земельні торги.

Стаття 16. Придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності з розстроченням платежу

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності можуть відчужуватися на підставі договорів купівлі-продажу з розстроченням платежу. При цьому відсотки на розстрочену суму платежу не нараховуються.

Право на придбання з розстроченням платежу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які перебувають у державній чи комунальній власності, мають громадяни України, які:

а) до 1 січня 2002 р. отримали в постійне користування або оренду земельні ділянки для ведення фермерського господарства;

б) протягом 5 років ведуть особисте селянське господарство і набувають у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення з метою створення фермерського господарства чи сільськогосподарського підприємства;

в) молоді спеціалісти, які мають сільськогосподарську освіту і мають намір створити фермерське господарство чи створили сільськогосподарське підприємство;

г) особи, які придбають деградовані та малопродуктивні земельні ділянки сільськогосподарського призначення для заліснення або створення об'єктів природно-заповідного фонду.

Термін розстрочення платежу при продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній чи комунальній власності, не може перевищувати 20 років.

Розмір першого платежу, який сплачується при придбанні земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що перебуває у державній чи комунальній власності, з розстроченням платежу, не може бути меншим двадцяти п'яти відсотків вартості земельної ділянки.

При продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення з розстроченням платежу право власності на таку земельну ділянку переходить від продавця до покупця після сплати першого платежу за умови забезпечення грошового зобов'язання іпотекою проданої земельної ділянки.

Покупець земельної ділянки сільськогосподарського призначення, придбаної з розстроченням платежу, має право сплатити вартість земельної ділянки достроково.

Стаття 18. Відповідальність за порушення законодавства про ринок земель сільськогосподарського призначення

Особи, винні в порушенні законодавства про ринок земель сільськогосподарського призначення, несуть відповідальність згідно із законодавством України.

Стаття 19. Міжнародні договори

Якщо міжнародним договором, згода на обов'язковість якого надана Верховною Радою України, встановлені інші правила ніж ті, що містяться в цьому Законі, то застосовуються правила міжнародного договору.

ПЕРЕХІДНІ ТА ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.

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

1) Статтю 79 Земельного кодексу України доповнити частиною 4 такого змісту:

“4. Граничні мінімальні розміри земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть набуватися у власність однієї особи, встановлюються Кабінетом Міністрів України.”

2) частину 2 статті 130 Земельного кодексу України викласти у такій редакції:

“2. Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення мають її користувач та власники суміжних земельних ділянок сільськогосподарського призначення.”;

3) у статті 137 Земельного кодексу України:

а) підпункт б) частини 2 викласти у такій редакції:

“б) цільове призначення та характеристики об'єктів, розташованих на земельній ділянці;”

б) частину 5 викласти у такій редакції:

“порядок проведення земельних торгів затверджує Кабінет Міністрів України”;

4) Частину 3 статті 145 Земельного кодексу України викласти у такій редакції:

“3. Позивачами у справах про примусове відчуження земельних ділянок у випадках, вказаних у частині другій цієї статті, можуть бути держава в особі органів виконавчої влади або територіальні громади в особі органів місцевого самоврядування.”

5) пункт 13 Перехідних положень Земельного кодексу України викласти в такій редакції:

“На період до 1 січня 2015 року громадяни (крім тих, хто веде фермерське господарство) та юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів, громадяни України, які ведуть фермерське господарство, – загальною площею до 500 га. Ці площі можуть бути збільшені у разі успадкування земельних ділянок за законом.”

6) З набранням чинності цим Законом пункти 14 та 15 розділу X “Перехідні положення” Земельного кодексу України втрачають чинність.

3. Внести до Декрету Кабінету Міністрів України “Про державне мито” такі зміни:

1) підпункт “б” пункту 3 статті 3 Декрету Кабінету Міністрів “Про державне мито” викласти у такій редакції:

“б) за посвідчення договорів відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, крім отриманих у власність у порядку успадкування:

земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що перебувають у власності продавця менше року – у розмірі різниці між ціною попереднього придбання та продажу, але не менше 50 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що перебувають у власності продавця від 1 до 3 років – 80 відсотків від суми договору, що перевищує ціну її попередньої купівлі, але не менше 40 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що перебувають у власності продавця від 3 до 5 років – 60 відсотків від суми договору, що перевищує ціну її попередньої купівлі, але не менше 30 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

інших земельних ділянок – 1 відсоток суми договору, але не менше 5 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.”;

2) частину 1 статті 4 Декрету “Про державне мито” доповнити пунктами 48 та 49 такого змісту:

“48) власники земельних ділянок, що відчужуються для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності, за посвідчення договорів відчуження таких земельних ділянок;

49) власники деградованих та малопродуктивних земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що відчужуються для заліснення або створення об’єктів природно-заповідного фонду.”

4. Внести до Закону України “Про іпотеку” такі зміни:

1) У статті 36 Закону України “Про іпотеку” абзаци четвертий та шостий виключити;

2) Статтю 37 Закону України “Про іпотеку” викласти у такій редакції:

“Іпотекодержатель та іпотекодавець в будь-який час можуть укласти договір купівлі-продажу предмета іпотеки.

Правочин, який передбачає перехід права власності або обов’язок передачі права власності на майно у випадку порушення зобов’язань, є нікчемним.”

5. Кабінету Міністрів України протягом шести місяців з дня опублікування цього Закону:

- привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;
- забезпечити перегляд та скасування міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону;
- забезпечити прийняття центральними органами виконавчої влади нормативно-правових актів, передбачених цим Законом.

Закон України

“Про внесення змін до Закону України “Про розмежування земель державної і комунальної власності”

Внести зміни до Закону України "Про розмежування земель державної і комунальної власності" (Відомості Верховної Ради України, 2004, № 35, ст. 411), виклавши його в такій редакції:

"ЗАКОН УКРАЇНИ

Про розмежування земель державної і комунальної власності

Цей Закон визначає правові засади розмежування земель, які відповідно до Земельного кодексу України визнаються у власності територіальних громад сіл, селищ та міст, від земель, які визнаються у власності держави.

Розділ I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 1. Поняття розмежування земель державної та комунальної власності

Розмежування земель державної та комунальної власності полягає у встановленні меж земельних ділянок державної власності, які межують з земельними ділянками комунальної власності.

Стаття 2. Законодавство про розмежування земель державної та комунальної власності

Розмежування земель державної та комунальної власності здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Закону України "Про власність", Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", цього Закону та інших нормативно-правових актів, що не суперечать цьому Закону.

Стаття 3. Сфера дії Закону

Цей Закон регулює відносини, що виникають при розмежуванні земель, що визнаються у комунальній власності, від земель, які визнаються у власності держави. Розмежування земель державної і комунальної власності передбачає встановлення меж земельних ділянок державної власності і земельних ділянок комунальної власності, якщо такі земельні ділянки мають спільні межі. Дія цього Закону не поширюється на відносини:

- пов'язані з передачею земель державної власності у комунальну власність (ст. 117 Земельного кодексу України);
- пов'язані з передачею земель комунальної власності у державну власність (ст. 117 Земельного кодексу України);

щодо встановлення меж суміжних земельних ділянок державної власності, якщо такі ділянки не межують з земельними ділянками комунальної власності;
щодо встановлення меж суміжних земельних ділянок комунальної власності, якщо такі ділянки не межують з земельними ділянками державної власності.

Стаття 4. Принципи розмежування земель державної та комунальної власності

Розмежування земель державної та комунальної власності здійснюється відповідно до таких принципів:

- забезпечення інтересів суверенітету та національної безпеки держави;
- пріоритет прав територіальних громад сіл, селищ та міст на землі в межах населених пунктів;
- пріоритет прав держави на землі державної власності за межами населених пунктів;
- одноразовість розмежування земель державної та комунальної власності;
- економічність розмежування земель державної та комунальної власності;
- проведення розмежування в терміни, визначені законодавством.

Стаття 5. Землі державної власності

Усі землі за межами сіл, селищ та міст знаходяться у державній власності, за виключенням:

- земель за межами населених пунктів, які згідно з статтею 5 цього закону знаходяться у власності територіальної громади;
- землі, які вже були передані у власність громадян, юридичних осіб та іноземних держав.

В межах сіл, селищ та міст землями державної власності є:

- землі, які не можуть бути у комунальній власності (п.3 ст. 84 Земельного кодексу України), та землі, передані у постійне користування державним підприємствам, установам та організаціям;
- землі, які ще не були передані у власність громадян, юридичних осіб та іноземних держав.

Стаття 6. Землі комунальної власності

Всі землі, розташовані в межах сіл, селищ та міст, є власністю відповідних територіальних громад, за виключенням:

- земель, які не можуть знаходитися у комунальній власності (п.3 ст. 84 Земельного кодексу України);
- інших земель, переданих у постійне користування державним підприємствам, установам та організаціям;
- земель, переданих у власність громадян, юридичних осіб та іноземних держав.

За межами сіл, селищ та міст до земель комунальної власності відносяться:

- земельні ділянки, на яких знаходяться об'єкти, що перебувають у власності територіальних громад сіл селищ та міст, в тому числі у їх спільній власності;
- землі резервного фонду;
- землі комунальних пасовищ;
- пляжі та інші приміські рекреаційні території;
- землі, призначені для розширення територій населених пунктів.

Стаття 7. Збереження права на приватизацію земельних ділянок державної та комунальної власності

Громадяни та юридичні особи, яким надані у користування земельні ділянки, зберігають права на їх приватизацію відповідно до Земельного кодексу України незалежно від результатів розмежування земель державної та комунальної власності.

Стаття 8. Виникнення права спільної власності територіальних громад при розмежуванні земельних ділянок державної власності і комунальної власності

За згодою відповідних сільських, селищних та міських рад земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти, що обслуговують дві чи більше територіальних громад, можуть визнаватися спільною власністю цих територіальних громад.

Право комунальної власності на такі земельні ділянки виникає після визначення їх меж згідно із цим Законом та укладення сільськими, селищними та міськими радами, що представляють інтереси відповідних територіальних громад, договору про спільну власність на землю.

Стаття 9. Повноваження Кабінету Міністрів України в розмежуванні певних земель державної власності

Межі земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, що належать до сфери управління Президента України, Верховної Ради України, Кабінету Міністрів України, Конституційного Суду України, Верховного Суду України, Вищого Господарського Суду України, Генеральної прокуратури України, центральних органів виконавчої влади, Національної академії наук, державних галузевих академій наук, а також тих, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, що перебувають у сфері управління Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської і Севастопольської міських державних адміністрацій, затверджуються в односторонньому порядку Кабінетом Міністрів України.

Розділ II. ПОРЯДОК РОЗМЕЖУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

Стаття 10. Порядок визначення меж земельних ділянок державної та комунальної власності

1. Протягом року з дня набирання чинності цим Законом державне підприємство, установа чи організація, якій земельна ділянка належить на праві постійного користування в межах населеного пункту, подає до відповідної сільської, селищної чи міської ради клопотання про прийняття радою рішення про визнання права державної власності на земельну ділянку у її фактичних межах. До заяви додається наявна землевпорядна документація відповідно до ст. 12 Закону, або державний акт на право постійно користування землею або інший документ, що підтверджує наявність у підприємства, установи чи організації права постійного користування земельною ділянкою.

2. Протягом року з дня набирання чинності цим Законом сільська, селищна або міська рада в користуванні якої знаходяться земельні ділянки за межами населених пунктів, звертається до відповідного органу виконавчої влади з клопотанням про прийняття рішення про визнання права комунальної власності на ці ділянки. До заяви додається землевпорядна документація відповідно до ст. 14 цього Закону.

Стаття 11. Органи, які затверджують межі земельних ділянок державної та комунальної власності

Рішення про затвердження меж земельних ділянок державної та комунальної власності приймають:

в межах населених пунктів - відповідні сільські, селищні, міські ради у порядку, встановленому цим Законом;

за межами населених пунктів – органи виконавчої влади у порядку, встановленому цим Законом.

Стаття 12. Виготовлення землепорядної документації на земельні ділянки, на які претендує держава і які знаходяться в межах населених пунктів

1. Державне підприємство, установа чи організація, яким на праві постійного користування належить земельна ділянка, розташована в межах села, селища чи міста, до клопотання, яке подається до відповідної сільської, селищної та міської ради, додає землепорядну документацію.

2. Якщо землепорядна документація щодо меж земельної ділянки, яка знаходиться в користуванні державного підприємства, установи чи організації, не виготовлялася раніше, то державне підприємство, установа чи організація, укладає з землепорядною організацією договір на виконання землепорядних робіт, необхідних для встановлення меж такої земельної ділянки у натурі (на місцевості) і складає землепорядну документацію, яку підприємство, установа чи організація додає до свого клопотання, що подається відповідній сільській, селищній чи міській раді.

3. Вартість виготовлення землепорядної документації в межах населених пунктів на земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні державних підприємств, установ чи організацій, які здійснюють свою діяльність з метою отримання прибутку, сплачується за рахунок коштів цих підприємств, установ чи організацій.

4. За рахунок державного бюджету сплачується вартість виготовлення землепорядної документації на земельні ділянки в межах населених пунктів, на які знаходяться у постійному користуванні державних підприємств, установ чи організацій, діяльність яких фінансується за рахунок державного бюджету.

Стаття 13. Рішення сільських, селищних та міських рад стосовно клопотань, отриманих від державних підприємств, установ та організацій

1. Сільська, селищна та міська рада, яка отримала від державного підприємства, установи та організації клопотання про затвердження меж земельної ділянки, приймає або позитивне рішення, рішення про відмову у задоволенні клопотання або просить заявника внести зміни до клопотання, якщо клопотання виходить за межі чинного законодавства.

2. Сільська, селищна або міська рада передає копію свого рішення кожному громадянину чи юридичній особі, що мають у власності або в користуванні прилеглі земельні ділянки, які межують із земельною ділянкою заявника, та надсилає громадянину чи юридичній особі повідомлення у письмовій формі про її право оскаржити в суді рішення ради протягом 30 днів з моменту отримання копії рішення ради.

3. Громадянин чи юридична особа, що мають у власності або в користуванні прилеглі земельні ділянки, які межують із земельною ділянкою заявника, мають право оскаржити в суді рішення ради протягом 30 днів з моменту отримання копії рішення ради.

4. Якщо сільська, селищна або міська рада не приймає ніякого рішення протягом 30 днів з дати отримання клопотання від державного підприємства, установи чи організації, заявник може звернутися до суду з заявою земельної ділянки заявника власністю держави у фактичних її межах.

5. Якщо сільська, селищна або міська рада прийняла рішення про відмову у задоволенні клопотання або про необхідність внесення державним підприємством, установою чи організацією змін до клопотання, заявник може відмовитися від внесення змін та оскаржити рішення ради в суді.

6. Якщо державне підприємство, установа чи організація погоджується внести зміни до свого клопотання, воно подає сільській, селищній або міській раді нове клопотання.

7. В разі передачі справи до суду, рішення суду вважається підставою визначення суб'єкта права власності на оскаржувану землю, та затвердження землепорядної документації на цю ділянку.

Стаття 14. Рішення сільських, селищних та міських рад стосовно клопотань, отриманих від державних підприємств, установ та організацій про затвердження меж земельних ділянок

1. Сільська, селищна та міська рада, яка отримала від державного підприємства, установи та організації клопотання про затвердження меж земельної ділянки, приймає або позитивне рішення, рішення про відмову у задоволенні клопотання або просить заявника внести зміни до клопотання, якщо клопотання виходить за межі чинного законодавства.

2. Сільська, селищна або міська рада передає копію свого рішення кожному громадянину чи юридичній особі, що мають у власності або в користуванні прилеглі земельні ділянки, які межують із земельною ділянкою заявника, та надсилає громадянину чи юридичній особі повідомлення у письмовій формі про її право оскаржити в суді рішення ради протягом 30 днів з моменту отримання копії рішення ради.

3. Громадянин чи юридична особа, що мають у власності або в користуванні прилеглі земельні ділянки, які межують із земельною ділянкою заявника, мають право оскаржити в суді рішення ради протягом 30 днів з моменту отримання копії рішення ради.

4. Якщо сільська, селищна або міська рада не приймає ніякого рішення протягом 30 днів з дати отримання клопотання від державного підприємства, установи чи організації, заявник може звернутися до суду з заявою земельної ділянки заявника власністю держави у фактичних її межах.

5. Якщо сільська, селищна або міська рада прийняла рішення про відмову у задоволенні клопотання або про необхідність внесення державним підприємством, установою чи організацією змін до клопотання, заявник може відмовитися від внесення змін та оскаржити рішення ради в суді.

6. Якщо державне підприємство, установа чи організація погоджується внести зміни до свого клопотання, воно подає сільській, селищній або міській раді нове клопотання.

7. В разі передачі справи до суду, рішення суду вважається підставою визначення суб'єкта права власності на оскаржувану землю, та затвердження землепорядної документації на цю ділянку.

Стаття 15. Визначення сільськими, селищними та міськими радами меж земельних ділянок державної власності в разі коли клопотання від підприємства, установи чи організації не подане вчасно

1. Після закінчення терміну, визначеного в статті 8 цього Закону, сільська, селищна або міська рада може прийняти рішення про визначення меж земельних ділянок, що належать державним підприємствам, установам чи організаціям на праві постійного користування в межах відповідного населеного пункту.

2. Якщо землепорядна документація щодо меж такої земельної ділянки вже існує, то сільська, селищна або міська рада затверджує межі земельної ділянки на підставі цієї документації.

3. Якщо землепорядна документація щодо меж земельної ділянки, яка знаходиться в постійному користуванні державного підприємства, установи чи організації, не існує, то сільська, селищна або міська рада замовляє землепорядній організації виконання робіт, необхідних для встановлення меж такої земельної ділянки у натурі (на місцевості), а також складання технічної документації щодо меж земель державної власності.

4. На підставі наявної або заново виготовленої землепорядної документації сільська, селищна або міська рада приймає рішення про затвердження меж земельних ділянок, що знаходяться у власності держави. До цього рішення додається землепорядна документація.

5. Сільська, селищна або міська рада передає копію цього рішення органу виконавчої влади, який вже не матиме права заперечувати проти встановлених меж.

6. Державне підприємство, установа чи організація, яке здійснює свою діяльність з метою отримання прибутку, компенсує відповідній раді вартість витрат на виготовлення землепорядної документації на земельну ділянку, яка перебуває у його постійному користуванні. Витрати відповідної ради на виготовлення землепорядної документації на земельну ділянку, яка перебуває у постійному користуванні державного підприємства, установи чи організації, діяльність яких фінансується з державного бюджету, покриваються за рахунок державного бюджету.

Стаття 16. Виготовлення землепорядної документації на земельні ділянки за межами населених пунктів, які передаються у комунальну власність

1. Сільська, селищна або міська рада, яка має у власності об'єкт нерухомого майна на земельній ділянці, розташованій за межами населеного пункту, подає до відповідного органу виконавчої влади клопотання про затвердження меж земельної ділянки, до якого додає існуючу землепорядну документацію.

2. Якщо землепорядна документація щодо меж земельної ділянки, яка знаходиться в користуванні територіальної громади за межами населеного пункту, не існує, то сільська, селищна або міська рада укладає із землепорядною організацією договір на виконання землепорядних робіт, необхідних для встановлення меж такої земельної ділянки у натурі (на місцевості) та складання технічної документації.

3. Після схвалення сільською, селищною або міською радою землепорядної документації, рада надсилає відповідному органу виконавчої влади клопотання про встановлення меж земельної ділянки, до якого додається землепорядна документація.

4. Вартість виготовлення землепорядної документації на земельні ділянки за межами населених пунктів, які передаються у власність територіальної громади, сплачується за рахунок відповідного місцевого бюджету або комунального підприємства, установи чи організації, яка є постійним землекористувачем земельної ділянки.

Стаття 17. Рішення органу виконавчої влади стосовно клопотань сільської, селищної або міської ради про встановлення меж земельних ділянок

1. Орган виконавчої влади, який отримав від сільської, селищної або міської ради клопотання про встановлення меж розташованої за межами населеного пункту

земельної ділянки, на якій знаходиться об'єкт нерухомого майна, що є комунальною власністю, задовольняє клопотання або відмовляє в його задоволенні, або пропонує раді внести зміни до клопотання.

2. Якщо протягом 30 днів з дати отримання клопотання від сільської, селищної або міської ради про встановлення меж земельної ділянки орган виконавчої влади не приймає ніякого рішення щодо такого клопотання, рада може звернутися до суду з позовом про встановлення меж земельної ділянки відповідно до поданої радою землевпорядної документації.

3. Якщо орган виконавчої влади прийняв рішення про відмову або про необхідність внесення сільською, селищною або міською радою до клопотання змін, з якими вона не погоджується, рада може звернутися до суду позовом про встановлення меж земельної ділянки відповідно до поданої радою землевпорядної документації.

4. Якщо сільська, селищна або міська рада погоджується внести зміни до свого клопотання, вона подає органу виконавчої влади нову клопотання з відповідними змінами.

5. В разі передачі справи до суду, суд своїм рішенням визначає суб'єкта права власності на спірну земельну ділянку, та затверджує землевпорядну документацію щодо меж цієї ділянки.

Стаття 18. Визначення органом виконавчої влади меж земель комунальної власності в разі неподання сільськими, селищними та міськими радами клопотання про встановлення таких меж

1. Якщо до закінчення терміну, визначеного в статті 8 цього Закону, сільська, селищна або міська рада не подає до відповідного органу виконавчої влади клопотання про встановлення меж розташованої поза населеним пунктом земельної ділянки, на якій перебуває об'єкт нерухомого майна, що є комунальною власністю, орган виконавчої влади може прийняти рішення про визначення меж такої земельної ділянки без погодження з відповідною радою.

2. Якщо землевпорядна документація щодо меж такої земельної ділянки вже існує, то межі земельної ділянки комунальної власності визначаються відповідно до такої землевпорядної документації. Якщо землевпорядна документація щодо меж земельної ділянки відсутня, орган виконавчої влади замовляє землевпорядній організації виконання робіт, необхідних для встановлення меж такої земельної ділянки у натурі (на місцевості) і складання технічної документації щодо встановлення меж державних земель.

3. Після затвердження цієї землевпорядної документації відповідний орган виконавчої влади приймає рішення про встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а в разі необхідності – і про видачу комунальному підприємству, установі чи організації, яка є постійним користувачем земельної ділянки, державного акта на право постійного користування земельною ділянкою. До рішення додається землевпорядна документація.

4. Орган виконавчої влади передає копію цього рішення сільській, селищній або міській раді. Рада не має права на оскарження рішення органу виконавчої влади про встановлення меж земельної ділянки комунальної власності поза межами населеного пункту, якщо вона не подала клопотання про визначення меж такої земельної ділянки у порядку, передбаченому цим Законом.

5. Витрати на виконання землевпорядних робіт, необхідних для встановлення меж земельної ділянки комунальної власності поза межами населеного пункту, покриваються за рахунок бюджету відповідної ради.

Стаття 19. Фінансування робіт, пов'язаних з розмежуванням земель державної та комунальної власності

Витрати, пов'язані з розмежуванням земельних ділянок державної та комунальної власності, які надані у користування державним та комунальним юридичним особам, які ведуть свою діяльність з метою отримання прибутку, здійснюються за рахунок коштів цих юридичних осіб.

Витрати, пов'язані з розмежуванням земель державної та комунальної власності, які надані у користування державним та комунальним підприємствам, установам і організаціям, діяльність яких фінансується відповідно з Державного чи місцевого бюджету, здійснюються за рахунок коштів відповідних бюджетів.

Стаття 20. Вирішення спорів, що виникають при розмежуванні земель державної та комунальної власності

Спори, що виникають при розмежуванні земель державної та комунальної власності, вирішуються в судовому порядку.

Стаття 21. Зберігання землевпорядної документації

Рішення сільської, селищної або міської ради або рішення суду, за яким визнається право державної власності на земельні ділянки в межах населених пунктів, до якого додається землевпорядна документація на земельну ділянку, надається в трьох примірниках: один - сільській, селищній або міській раді, другий - державному підприємству, установі чи організації і третій – органу державної реєстрації прав. Рішення органу виконавчої влади або рішення суду, за яким визнається право комунальної власності на земельні ділянки за межами населених пунктів, до якого додається землевпорядна документація на земельну ділянку, надається в трьох примірниках: один - сільській, селищній або міській раді, другий - органу виконавчої влади і третій – органу державної реєстрації прав.

РОЗДІЛ ІІІ. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Закон набирає чинності в місячний строк після його опублікування і діє до завершення розмежування земель державної та комунальної власності у строки, визначені цим Законом.

2. Кабінету Міністрів України: у місячний строк після набрання чинності цим Законом привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом і затвердити форму державного акта на право комунальної власності на землю; у тримісячний строк після набрання чинності цим Законом підготувати та подати на розгляд Верховної Ради України пропозиції про внесення змін до законів України, що випливають із цього Закону.

3. Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим у місячний строк після набрання чинності цим Законом привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом.

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА
від ____ грудня 2007 р. № ____
Київ

Про затвердження Положення про земельні торги

Відповідно до статті 137 Земельного кодексу України Кабінет Міністрів України
п о с т а н о в л я є:

1. Затвердити Положення про земельні торги (додається).
2. Ця постанова набирає чинності з дня опублікування.

Прем'єр-міністр України _____

Інд. 21

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від ____ грудня 2007 р. № ____

Положення про земельні торги

Це Положення визначає правові та організаційні основи проведення відчуження земельних ділянок на конкурентних засадах.

Розділ 1. Загальні положення

1. Це Положення регулює суспільні відносини, які виникають у процесі організації та проведення земельних торгів – земельних аукціонів та земельних конкурсів.

Положення не застосовуються до регулювання суспільних відносин, які виникають при проведенні біржових земельних торгів.

2. Земельні ділянки державної або комунальної власності, призначені для продажу суб'єктам підприємницької діяльності під забудову, підлягають продажу лише на конкурентних засадах (земельні торги).

Громадяни та юридичні особи мають право здійснити продаж належних їм земельних ділянок через земельні торги.

Земельні торги проводяться у формі аукціону або конкурсу.

Форма проведення земельних торгів (аукціон або конкурс) визначається власником земельної ділянки, якщо інше не передбачено законом.

3. У земельних торгах можуть брати участь громадяни і юридичні особи, які можуть бути покупцями відповідно до закону і сплатили реєстраційний та гарантійний внески.

Земельні торги можуть проводитися за рішенням суду.
Кількість учасників земельних торгів не обмежується.

4. Земельний аукціон - форма проведення земельних торгів, за якою земельна ділянка продається тому покупцеві, який запропонував у ході торгів найвищу ціну.

Умови продажу, оголошені перед проведенням земельного аукціону, при укладенні договору купівлі-продажу земельної ділянки зміні не підлягають.

5. Земельний конкурс - форма проведення земельних торгів, за якою земельна ділянка продається покупцеві, який запропонує найкраще поєднання ціни придбання та плану інвестицій відповідно до критеріїв, оголошених до початку земельного конкурсу або за рівних умов - найвищу ціну.

Умови продажу, оголошені перед проведенням земельного конкурсу, не можуть змінюватися при укладенні угоди про продаж земельної ділянки.

6. Земельні торги проводяться за рішенням власника земельної ділянки
Земельні торги можуть проводитися за рішенням суду.

7. Земельні торги проводяться фізичними та юридичними особами, які відповідно до Закону мають право їх проводити.

Земельні аукціони може проводити юридична особа, яка має у своєму складі не менше двох ліцитаторів, які отримали кваліфікаційні свідоцтва ліцитатора.

Продаж земельних ділянок державної або комунальної власності на земельних торгах може проводити ліцитатор вищої категорії, який уклав відповідний договір з органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування.

Земельні конкурси може проводити юридична особа, що отримала ліцензію на провадження аукціонної діяльності на ринку земель і в складі якої є аукціоніст, який має кваліфікаційне свідоцтво аукціоніста.

Продаж земельних ділянок державної або комунальної власності на земельних конкурсах може проводити аукціоніст вищої категорії, який уклав відповідний договір з органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування.

Продаж земельних ділянок приватної власності на земельних конкурсах може здійснювати сам власник земельної ділянки відповідно до вимог цього Закону.

Розділ 2. Продаж земельних ділянок на земельних торгах

8. Підготовка земельних ділянок до продажу на земельних торгах включає:

визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками встановленого зразка, якщо межі земельної ділянки не визначені чи не закріплені;

проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки та встановлення стартової ціни;

виготовлення технічного паспорта земельної ділянки;

оприлюднення відповідних оголошень у засобах масової інформації.

9. Визначення в натурі (на місцевості) раніше не визначених меж земельної ділянки, що виставляється на земельні торги, здійснюється на підставі документації із землеустрою.

10. Оцінка земельної ділянки здійснюється шляхом проведення її експертної грошової оцінки.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться відповідно до закону.

11. Технічний паспорт земельної ділянки складається місцевим органом з питань земельних ресурсів на замовлення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який прийняв рішення про продаж земельної ділянки.

У технічному паспорті земельної ділянки містяться відомості про:

розмір земельної ділянки;

місце розташування (адресу);

належність до державної чи комунальної власності;

експертну грошову оцінку земельної ділянки та її стартову ціну;

природний і господарський стан земельної ділянки;

цільове призначення земельної ділянки.

Технічний паспорт земельної ділянки затверджується органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, який прийняв рішення про продаж земельної ділянки.

12. Оприлюднення інформації про земельні ділянки, що виставляються на земельні торги, здійснюється шляхом:

опублікування інформації про такі земельні ділянки у друкованих засобах масової інформації, які мають найбільший тираж у населеному пункті, у межах якого або біля якого знаходиться земельна ділянка, виставлена на продаж;

розміщення на земельних ділянках рекламних інформаційних щитів.

В інформації про продаж земельної ділянки державної чи комунальної власності зазначаються розмір та місцезнаходження земельної ділянки, її цільове призначення, доступ до комунікацій, стартова ціна, інвестиційні чи інші вимоги щодо використання земельної ділянки, якщо такі встановлюються, місце проведення земельних торгів.

13. Земельні ділянки державної та комунальної власності, які виставлені для продажу на земельних торгах, до завершення земельних торгів не можуть передаватися в оренду під забудову, а також для інших цілей, якщо це може призвести до обтяження земельної ділянки чи іншого обмеження прав покупця.

14. Земельні торги проводяться не раніше тридцяти днів з моменту опублікування в друкованих засобах масової інформації оголошення про продаж земельних ділянок на земельних торгах.

Інформація про виставлення земельних ділянок на земельні торги повинна включати відомості про:

розмір та місцезнаходження земельної ділянки;

цільове призначення;

стартову ціну;

місце і час проведення торгів;

форму земельних торгів (аукціон чи конкурс);

розмір реєстраційного та гарантійного внесків, що сплачуються потенційними покупцями земельної ділянки, та порядок їх сплати;

назву та адресу установи, номер телефону особи, у якої можна ознайомитися з технічним паспортом земельної ділянки.

15. Організатором земельних торгів може бути громадянин, юридична особа, орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, які прийняли рішення про продаж земельної ділянки, або державний виконавець відповідно до рішення суду.

Організатор земельних торгів має право відмовитися від їх проведення не пізніше, ніж за десять днів до їх проведення з обов'язковою публікацією офіційної

інформації в друкованих засобах масової інформації про скасування земельних торгів із зазначенням причини скасування.

16. Виконавцем земельних торгів може бути юридична особа, яка має ліцензію на проведення земельних торгів.

Земельні торги проводяться на підставі договору між організатором та виконавцем земельних торгів.

Розмір винагороди виконавцю земельних торгів не повинен перевищувати десяти відсотків суми коштів, одержаних від продажу кожної земельної ділянки. Якщо земельна ділянка не продана, організатор земельних торгів відшкодовує, за наявності відповідного положення в договорі, виконавцю земельних торгів витрати, пов'язані з організацією та проведенням земельних торгів у розмірі, передбаченому договором.

17. Покупець земельної ділянки має право оглянути її до проведення земельних торгів.

Виконавець земельних торгів зобов'язаний забезпечити покупцеві доступ на земельну ділянку, що виставляється на земельні торги, з метою її огляду.

18. Протягом тридцяти днів після проведення земельних торгів виконавець земельних торгів публікує в пресі результати торгів щодо кожної земельної ділянки із зазначенням:

- місця розташування та розміру земельної ділянки;
- ціни, за якою земельна ділянка продана на торгах;
- цільового призначення земельної ділянки;
- інвестиційних та інших зобов'язань покупця, якщо такі були передбачені умовами земельних торгів.

19. Організатор земельних торгів у триденний термін з дня укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сповіщає про це виконавця для публікації оголошення про результати торгів.

Оголошення про результати земельних торгів публікується в засобах масової інформації, в яких було надруковано оголошення про земельні торги, у п'ятиденний термін з дня отримання інформації від організатора.

20. Інформація про покупців та учасників земельних торгів, їх кількісний та персональний склад, інформація, що міститься в поданих ними заявках на участь у земельних торгах, інформація про результати розгляду заявок та оцінки конкурсних пропозицій є конфіденційною і не підлягає розголошенню до публікації оголошення про результати земельних торгів, окрім випадків, установлених законом. Ця вимога не поширюється в разі, якщо така інформація вимагається організатором торгів для розгляду поданої на його адресу скарги щодо порушення порядку здійснення процедури торгів.

Матеріали, подані покупцями для участі в земельних торгах, є власністю покупця та можуть використовуватися іншими особами тільки під час та у зв'язку з проведенням земельних торгів, для участі в яких вони подавалися. Будь-яке інше використання таких матеріалів іншими особами можливе лише з письмового дозволу покупця.

21. Власник земельної ділянки має право скасувати своє рішення про продаж земельної ділянки до початку проведення земельних торгів та повідомити про причину відмови.

Повідомлення про скасування земельних торгів надсилається виконавцем земельних торгів усім покупцям, які подали заявки на участь у земельних торгах, не пізніше семи днів після прийняття рішення про скасування земельних торгів.

Повідомлення про скасування земельних торгів повинно бути опубліковано не пізніше ніж за десять днів до визначеної дати їх проведення.

У разі скасування земельних торгів виконавець земельних торгів повертає покупцям реєстраційні та гарантійні внески, сплачені ними у зв'язку з поданням заяв на участь у земельних торгах.

За наявності поважних причин власник земельної ділянки вправі відмовитися від їх проведення в будь-який час з обов'язковою публікацією інформації про скасування земельних торгів у засобах масової інформації.

Рішення про скасування видається (надсилається) виконавцю земельних торгів для опублікування в засобах масової інформації та особисто покупцям у триденний строк з моменту надходження такого рішення.

Рішення про скасування земельних торгів може бути оскаржено в судовому порядку.

22. Результати земельних торгів анулюються організатором земельних торгів у п'ятиденний термін з моменту та в разі:

відмови переможця земельних торгів укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки або включити до договору умови, визначені в цьому Законі та документах про земельні торги;

відмови переможця земельного аукціону підписати протокол про результати земельного аукціону.

Рішення про анулювання результатів земельних торгів може бути оскаржено в судовому порядку.

23. Земельні торги визнаються такими, що не відбулися, в разі:

відсутності покупців або наявності на аукціонах з голосу та біржових торгах тільки одного покупця;

якщо жоден із покупців не запропонував ціну, вищу за стартову ціну земельної ділянки;

прийняття Кабінетом Міністрів України або Верховною Радою України рішення про відмову в продажу земельної ділянки відповідно до закону;

несплати в установленний строк переможцем земельних торгів належної суми за придбану земельну ділянку.

Виконавець земельних торгів у триденний строк з моменту виникнення підстави для визнання земельних торгів такими, що не відбулися, повідомляє про це організатора торгів.

Рішення про визнання земельних торгів такими, що не відбулися, приймаються організатором торгів у триденний строк з моменту надходження такого повідомлення.

24. Результати земельних торгів, проведених з порушенням вимог цього Закону, можуть бути визнані в судовому порядку недійсними за позовом заінтересованої особи.

Визнання результатів земельних торгів недійсними тягне за собою визнання недійсним договору купівлі-продажу, укладеного з переможцем земельних торгів.

25. У разі прийняття рішення про визнання земельних торгів такими, що не відбулися, скасувати земельні торги або анулювати їх результати організатор має право не пізніше шести календарних місяців з дня його прийняття та організувати повторні земельні торги.

У разі проведення повторних земельних торгів можливе зниження стартової ціни земельної ділянки, але не нижче експертної грошової оцінки з дотриманням вимог, установлених цим Законом, а також можлива зміна критеріїв визначення переможця та інших умов проведення земельних торгів.

Повторні земельні торги проводяться в порядку, визначеному цим Законом.

Заявки на участь у земельних торгах, подані покупцями під час попередніх торгів, вважаються недійсними, якщо покупець протягом строку, визначеного в оголошенні про земельні торги, не надіслав повідомлення щодо їх підтвердження в разі, якщо умови проведення торгів, визначення переможця, ціна тощо не змінилися. У разі якщо зазначені умови змінено, заявки визнаються недійсними та підлягають поверненню покупцям протягом тридцяти календарних днів з дня надходження від них відповідної заяви.

У повторних земельних торгах не може брати участь переможець попередніх земельних торгів у разі несплати ним у встановлений строк вартості земельної ділянки за договором, відмови від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки або відмови від підписання протоколу про результати земельного аукціону.

26. Покупець, який вважає, що його права порушуються внаслідок порушення виконавцем земельних торгів порядку їх проведення та правил, установлених цим Законом та пакетом документації про земельні торги, має право на оскарження дій виконавця земельних торгів відповідно до закону.

Не може бути оскаржено:
рішення про відхилення всіх заявок на участь у земельних торгах;
рішення про визнання земельних торгів такими, що не відбулися.

27. У разі виникнення підстави для оскарження проведення земельних торгів або прийнятих рішень, дій чи бездіяльності до моменту укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки покупець протягом п'ятнадцяти календарних днів з дня виникнення такої підстави має право подати скаргу організатору земельних торгів. Подання скарги пізніше встановленого строку не зобов'язує організатора торгів здійснювати її розгляд.

Подання скарги зупиняє процедуру земельних торгів на строк її розгляду, але не більше, ніж на п'ятнадцять календарних днів.

Протягом п'яти календарних днів з моменту надходження скарги організатор торгів зобов'язаний повідомити всіх покупців, яких вона стосується, про її зміст, час і місце розгляду та запросити їх взяти участь у розгляді скарги. Покупець, який не взяв участі в розгляді скарги, позбавляється права на подальше звернення з вимогами, аналогічними до тих, що були розглянуті.

У разі якщо скаргу не врегульовано шляхом переговорів на підставі взаємної згоди, організатор земельних торгів протягом п'ятнадцяти календарних днів з моменту її надходження приймає обґрунтоване рішення із зазначенням причин про незадоволення скарги або заходів, що вживатимуться для врегулювання конфлікту, якщо скаргу задоволено повністю або частково.

Якщо скаргу розглядає виконавець земельних торгів, рішення по скарзі надсилається організатору земельних торгів протягом трьох робочих днів з дня його прийняття.

У разі виявлення за скаргою покупця порушень порядку проведення земельних торгів, які впливають на об'єктивність визначення переможця, призводять до дискримінації покупців або іншим чином порушують їх права, організатор земельних торгів має право, а при самостійному розгляді скарги - зобов'язаний визнати результати такої процедури недійсними та зобов'язати виконавця земельних торгів розпочати нові процедури торгів.

Примірник рішення щодо розгляду скарги надається покупцям, які подали скаргу, протягом п'яти робочих днів з дня його прийняття.

Рішення органу, що здійснював розгляд скарги, є остаточним, якщо покупець протягом п'ятнадцяти календарних днів з дня його отримання не звернувся до суду.

Якщо організатор або виконавець земельних торгів не приймає рішення у строк, зазначений в частині четвертій цієї статті, покупці, які подали скаргу, вправі звернутися в установленому законом порядку до суду.

Спори, що виникають за результатами земельних торгів, вирішуються в судовому порядку.

28. У разі якщо покупець вважає, що при проведенні земельних торгів були порушені його права та законні інтереси, він має право звернутися до суду з вимогою про скасування земельних торгів, а також зміни їх результатів.

Оскарженню не підлягають:

форма проведення земельних торгів;

рішення власника земельної ділянки про відхилення конкурсних заявок покупців, здійсненого в порядку, передбаченому цим Законом.

Розділ 3. Земельний аукціон

29. У земельному аукціоні можуть брати участь усі покупці, які відповідно до Земельного кодексу України мають право на набуття у власність земельних ділянок, а також сплатили реєстраційний та гарантійний внески. Розмір таких внесків визначається виконавцем земельних торгів, який проводить земельний аукціон.

Дискримінація покупців, які беруть участь у земельному аукціоні, не допускається.

30. У разі звернення стягнення на земельну ділянку, що перебуває у власності громадянина чи юридичної особи, земельна ділянка підлягає продажу на земельних торгах, що проводяться у формі аукціону.

Звернення стягнення на земельні ділянки, призначені для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, допускається в тому разі, коли у власників таких ділянок відсутнє інше майно, на яке може бути звернено стягнення, якщо інше не запропоновано власником земельної ділянки.

31. Для участі в земельному аукціоні покупець подає виконавцю земельних торгів: заяву про участь у земельному аукціоні; документи, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внесків.

Під час подання заяви заявник пред'являє паспорт або інший документ, що посвідчує його особу, а якщо він діє як представник юридичної особи, - відповідне доручення.

32. До початку земельного аукціону його виконавець заносить до книги реєстрації учасників аукціону відомості про покупців із зазначенням:

порядкового номера;

номера земельної ділянки, яку покупець має бажання придбати.

Крім того, у книзі зазначається:

для фізичних осіб:

громадян України - прізвище, ім'я та по батькові, адреса постійного місця проживання та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків;

для іноземців, осіб без громадянства - прізвище, ім'я та по батькові (за наявності), адреса їх постійного місця проживання за межами України;

для юридичних осіб:

резидентів - найменування, місцезнаходження, ідентифікаційний код за Єдиним державним реєстром підприємств і організацій України;

для нерезидентів - їх найменування, місцезнаходження та країна, де зареєстрована особа.

Під час проведення реєстрації учаснику земельного аукціону видається вхідний квиток, інформаційна картка та картка учасника аукціону (із зазначенням на зворотному боці умов його проведення), а також примірник проекту договору купівлі-продажу земельної ділянки.

33. Земельний аукціон розпочинається з оголошення ліцитатором порядку його проведення.

Земельна ділянка виставляється на аукціон за наявності хоча б двох покупців.

Щодо кожної земельної ділянки, що виставляється на земельний аукціон, ліцитатор оголошує її номер, зазначений в інформаційній картці, місцезнаходження, розмір, цільове призначення земельної ділянки, можливі варіанти її використання, а також стартову ціну земельної ділянки.

У ході земельного аукціону його учасники повідомляють про намір придбати земельну ділянку за оголошеною ліцитатором ціною, піднімаючи аукціонну картку з номером, повернутим до ліцитатора, та пропонуючи свою ціну.

Якщо запропонована учасником земельного аукціону ціна перевищує запропоновану ліцитатором, ліцитатор називає номер учасника і запропоновану ним ціну.

Якщо протягом трьох хвилин після триразового повторення останньої ціни не буде запропоновано вищої ціни, ліцитатор одночасно з ударом молотка оголошує про продаж земельної ділянки, називає ціну продажу і номер переможця, під яким він зареєстрований як учасник земельного аукціону.

Якщо протягом трьох хвилин після триразового оголошення стартової ціни реалізації ніхто з покупців не висловить бажання придбати земельну ділянку за ціною, оголошеною ліцитатором, вона знімається з продажу на даному земельному аукціоні.

Земельний аукціон може бути припинений, і земельна ділянка знята з продажу в разі недотримання учасниками земельного аукціону правил проведення земельних торгів, передбачених цим Законом.

Повторний земельний аукціон з продажу земельної ділянки державної чи комунальної власності, знятої з продажу, проводиться не раніше ніж через місяць із часу проведення попереднього земельного аукціону в порядку, визначеному цим Законом.

Усі розбіжності та спори щодо порядку проведення земельного аукціону розв'язуються під час його проведення ліцитатором за погодженням з особою, уповноваженою виконавцем земельного аукціону.

34. Переможцем земельного аукціону визнається учасник, який під час продажу земельної ділянки на аукціоні запропонував за неї найвищу ціну.

У процесі земельного аукціону ведеться протокол, до якого заносяться номер земельної ділянки; стартова та продажна ціна земельної ділянки; пропозиції покупців; відомості про покупця, який запропонував у ході земельного аукціону найвищу ціну (переможець аукціону); номери рахунків, на які покупець повинен внести кошти за придбану земельну ділянку; дані про документи, що підтверджують право власності продавця на земельну ділянку. У разі потреби до протоколу може бути також внесена інша інформація.

Протокол підписується ліцитатором і переможцем земельного аукціону та затверджується керівником організатора земельного аукціону.

Завірена організатором земельного аукціону копія протоколу видається переможцю земельного аукціону.

Переможець земельного аукціону, який відмовився від підписання протоколу, позбавляється права на придбання земельної ділянки та права на участь у наступних земельних аукціонах. Гарантійний внесок учасника земельного аукціону, який став переможцем аукціону, але відмовився від підписання протоколу, не повертається.

У разі відмови переможця земельного аукціону від підписання протоколу та за наявності достатньої кількості покупців земельний аукціон щодо цієї земельної ділянки відновлюється.

Аукціон вважається таким, що закінчився, після підписання договору купівлі-продажу земельної ділянки.

Якщо учасник (учасники) або його уповноважений представник не з'явився на земельний аукціон без поважних причин і цим зірвав його проведення, сума сплаченого ним гарантійного внеску може бути повернена за його зверненням з вирахуванням витрат, пов'язаних з організацією такого аукціону.

Розділ 4. Земельний конкурс

35. Організатор земельних торгів встановлює вимоги щодо використання земельної ділянки, яка виставляється на земельні торги у формі земельного конкурсу, встановлює критерії відбору покупців земельної ділянки та передає ці вимоги і критерії виконавцю земельних торгів.

Організатор земельних торгів оголошує відкриті земельні конкурси для участі в них всіх покупців або закриті земельні конкурси для окремої категорії покупців (фермерів та сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, інвесторів тощо).

Покупець земельної ділянки, який бере участь у земельному конкурсі, повинен бути спроможним сплатити ціну земельної ділянки та виконати інші вимоги, викладені в оголошенні про земельний конкурс.

Продавець земельної ділянки та виконавець земельних торгів вправі вимагати від покупця надання їм до початку проведення земельного конкурсу інформації про правовий статус покупця, його фінансове становище та відповідність іншим умовам, зазначеним при оголошенні земельного конкурсу.

У разі встановлення невідповідності представлених покупцем відомостей про себе умовам земельного конкурсу, а також у разі встановлення неточності або невичерпності таких відомостей виконавець земельних торгів надсилає покупцеві земельної ділянки повідомлення про призупинення його участі в земельному конкурсі.

Якщо покупець земельної ділянки протягом п'яти днів після отримання повідомлення про призупинення його участі в земельному конкурсі надішле організатору земельних торгів додаткові відомості про себе, які відповідатимуть умовам земельного конкурсу, то організатор земельного конкурсу відмінює своє рішення про призупинення участі покупця земельної ділянки в земельному конкурсі.

Якщо покупець земельної ділянки протягом п'яти днів після отримання повідомлення про призупинення його участі в земельному конкурсі не надішле виконавцеві земельних торгів додаткових відомостей про себе, які відповідатимуть умовам земельного конкурсу, або ж якщо надіслані відомості не відповідатимуть умовам земельного конкурсу, то виконавець земельних торгів приймає рішення про зняття покупця з участі в земельному конкурсі.

36. Власник земельної ділянки, який вирішив виставити її на земельні торги у формі земельного конкурсу, зобов'язаний до початку проведення земельних торгів надати організаторові торгів конкурсні документи, в яких містяться конкурсні вимоги до покупців земельної ділянки.

37. До конкурсних документів, що містять вимоги до покупців, належать:

- технічний паспорт земельної ділянки;
- інформація про критерії оцінки пропозицій покупців;
- проект договору купівлі-продажу земельної ділянки;
- інформація стосовно того, чи дозволяється пропонувати інші, крім передбачених конкурсними документами, умови договору купівлі-продажу земельної ділянки або висувати інші вимоги, а також стосовно того, як будуть оцінюватися альтернативні пропозиції покупців;
- інформація про те, як повинна бути обчислена і виражена ціна, що зазначена в заявці;
- інформація про осіб, які запрошуються для участі в конкурсі;

вимоги до гаранта виконання договору купівлі-продажу земельної ділянки, якщо такі висуваються;
остаточний строк, місце і спосіб представлення заявок;
способи звернення покупців за роз'ясненням конкурсних вимог, висунутих власником земельної ділянки;
строк дії конкурсних заявок;
місце, дата, час і порядок розкриття конвертів з конкурсними заявками, що надійшли від покупців;
імена, прізвища й адреси посадових або уповноважених осіб власника земельної ділянки;
інші вимоги власника земельної ділянки щодо підготовки і представлення конкурсних заявок.

38. Покупець має право звернутися до організатора торгів у письмовій формі із запитом про надання роз'яснень щодо змісту конкурсних документів.

Організатор торгів зобов'язаний дати відповідь на кожне з поставлених покупцем запитань, що стосуються роз'яснення змісту конкурсних документів, якщо запит надійшов не пізніше, ніж за п'ятнадцять днів до закінчення строку подання конкурсних заявок.

Роз'яснення повинні бути надіслані покупцеві протягом строку, який дасть покупцеві змогу представити свою конкурсну заявку до закінчення встановленого для цього строку, але не пізніше п'яти днів з моменту отримання запиту.

Ці роз'яснення також надсилаються всім покупцям, яким були видані конкурсні документи, без зазначення покупця, від якого надійшов запит про надання роз'яснення.

До закінчення строку подання конкурсних заявок власник земельної ділянки має право внести в конкурсні документи уточнення (доповнення), а організатор торгів - повідомити про це всіх покупців, яким вручені конкурсні документи.

У разі проведення власником земельної ділянки зустрічі з покупцями він повинен скласти протокол, в якому фіксуються всі запити стосовно роз'яснення конкурсних документів без зазначення осіб, від яких вони надійшли, і відповіді на них. Копії протоколів невідкладно видаються всім покупцям, які беруть участь у земельному конкурсі.

39. Власник земельної ділянки встановлює дату, до якої покупці повинні подати конкурсні заявки. Строк подання конкурсних заявок не може бути менше тридцяти днів з моменту опублікування оголошення про проведення земельного конкурсу.

Якщо власник земельної ділянки вносить до конкурсних документів зміни, то строк подачі конкурсних заявок підлягає продовженню, щоб надати покупцям можливість подати конкурсні заявки з урахуванням таких змін.

Власник земельної ділянки має право продовжити строк подачі конкурсних заявок, якщо один чи більше покупців не можуть до закінчення раніше встановленого строку подати свої конкурсні заявки з незалежних від них причин.

Інформація про перенесення остаточного строку невідкладно надсилається всім покупцям, які беруть участь у земельному конкурсі.

Конкурсна заявка повинна бути підписана покупцем або уповноваженою ним особою, подана (надіслана) у заклеєному та скріпленому печаткою конверті.

Власник земельної ділянки зобов'язаний протягом трьох днів після отримання конкурсної заявки надіслати покупцеві повідомлення про її отримання.

У разі надходження конкурсної заявки по закінченню встановленого строку власник земельної ділянки повинен повернути заявку без розкриття конверта, в якому вона була надіслана.

40. Конкурсні заявки є дійсними протягом строку, зазначеного в конкурсних документах.

До закінчення строку дії конкурсних заявок власник земельної ділянки може звернутися до покупців з проханням про продовження такого строку. Покупець може відхилити таке прохання, не втрачаючи права на гарантію своєї конкурсної заявки.

Покупці, які погодилися продовжити строк дії конкурсних заявок і повідомили про це в письмовій формі власника земельної ділянки, продовжують строк гарантування заявок чи надають нові гарантії дії заявок. Якщо покупець на прохання власника земельної ділянки продовжити строк дії конкурсних заявок не дав відповіді, не продовжує їх строк або не надає нові гарантії дії заявок, вважається, що він відхилив таке прохання.

У конкурсних документах може бути передбачено, що до закінчення строку подання конкурсних заявок покупець має право змінити чи відкликати свою конкурсну заявку, не втрачаючи права на її гарантію. Така зміна або відкликання конкурсної заявки визнаються дійсними в разі їх одержання власником земельної ділянки до закінчення строку подання заявок.

41. Власник земельної ділянки має право відхилити конкурсну заявку покупця, якщо покупець допустив дії, спрямовані на здійснення впливу на власника земельної ділянки, щоб домогтися сприятливого ставлення до себе.

Рішення власника земельної ділянки про відхилення конкурсної заявки покупця протягом п'яти днів з моменту його прийняття надсилається покупцеві та фіксується у звіті про проведення земельних торгів.

42. Розкриття конвертів з конкурсними заявками проводиться в зазначених у конкурсних документах день, час і місце. День і час розкриття конвертів повинен збігатися з днем і часом завершення подання конкурсних заявок. У разі зміни конкурсних заявок повинна бути змінена і дата розкриття конвертів.

Конверти розкриваються безпосередньо власником земельної ділянки або його уповноваженим представником. Усі конверти, що надійшли до закінчення терміну їх подання, повинні бути розкриті в установлений строк. Під час процедури розкриття конвертів мають право бути присутніми всі покупці, які подали конкурсні заявки, або їх уповноважені представники.

Покупцям або їх уповноваженим представникам оголошуються найменування, адреса покупця, зазначена в заявці ціна, інвестиційні та інші пропозиції. Ця інформація невідкладно фіксується в протоколі про земельний конкурс, що складається відповідно до цього Закону.

43. До розгляду приймаються конкурсні заявки, які відповідають усім перерахованим у конкурсних документах вимогам. Незначні відхилення від викладених у конкурсних документах умов є несуттєвими у разі, якщо помилки та неточності можуть бути усунуті без зміни суті заявки.

Власник земельної ділянки має право вимагати від покупців надання роз'яснень щодо змісту поданих ними конкурсних заявок. Зміна суті конкурсних заявок при їх роз'ясненні не допускається.

Власник земельної ділянки має право самостійно виправити виявлені в конкурсній заявці під час її розгляду арифметичні помилки. У такому разі власник земельної ділянки повідомляє покупця, який представив конкурсну заявку, про такі виправлення.

Власник земельної ділянки має право відхилити конкурсну заявку, якщо: покупець не відповідає кваліфікаційним вимогам, викладеним у конкурсних документах; покупець не визнає обґрунтованими виправлені власником земельної ділянки арифметичні помилки, виявлені ним у заявці;

конкурсна заявка не відповідає вимогам, зазначеним у конкурсних документах; покупцем порушено законодавство про недобросовісну конкуренцію.

Власник земельної ділянки оцінює і порівнює тільки конкурсні заявки, які відповідають наведеним у конкурсних документах вимогам та визначає покупця, який є переможцем у земельному конкурсі. У процесі порівняння та оцінці конкурсних документів можуть застосовуватися тільки критерії оцінки, визначені в таких документах.

Переможцем земельного конкурсу визнається покупець, у конкурсній заявці якого запропоновані найкращі інвестиційні, у тому числі цінові, пропозиції, які при оцінці відповідно до критеріїв, установлених конкурсними документами, визнаються найприйнятнішими.

Інформація, пов'язана з розглядом, роз'ясненням, оцінкою і порівнянням конкурсних заявок, може бути доступна тільки тим особам, які офіційно беруть участь у розгляді, оцінці і порівнянні конкурсних заявок та прийнятті рішення за результатами їх розгляду.

У разі якщо до встановленого власником земельної ділянки терміну подання конкурсних заявок надходить тільки одна заявка, земельний конкурс вважається таким, що не відбувся.

44. Не пізніше п'яти днів по закінченню земельного конкурсу власник земельної ділянки надсилає покупцеві, який став переможцем земельного конкурсу, повідомлення про визнання його переможцем та інформує про це інших покупців.

У разі якщо покупець, якому надіслано повідомлення про визнання його переможцем земельного конкурсу, відмовився від підписання договору купівлі-продажу земельної ділянки, власник земельної ділянки має право визнати переможцем конкурсу іншого покупця в порядку, встановленому цим Законом.

45. Земельний конкурс вважається завершеним з моменту укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки.

Протягом п'яти днів з моменту набуття чинності договором купівлі-продажу земельної ділянки продавець земельної ділянки зобов'язаний надати (надіслати) покупцям, що брали участь у земельному конкурсі, повідомлення про зміст договору.

46. Виконавець земельного конкурсу протягом десяти днів з моменту його завершення складає звіт про результати конкурсу та надає його організатору земельного конкурсу.

У звіті про результати земельного конкурсу:

наводиться стислий опис земельної ділянки;

викладається зміст заявок покупців на участь у земельному конкурсі, зазначаються найменування й адреси;

зазначаються відомості про правовий та фінансовий стан покупців, їх спроможність задовольнити умови земельного конкурсу;

зазначаються запропоновані кожним покупцем ціна земельної ділянки, а також конкурсні пропозиції;

даються оцінка та порівняльна характеристика конкурсних заявок та пропозицій;

зазначаються найменування або прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) переможця земельного конкурсу та підстави визнання його переможцем;

зазначаються причини відхилення заяв покупців.

Інформація про стислий опис земельної ділянки, зміст заявок й адреси покупців та причини відхилення їх заявок надається всім покупцям, які брали участь у земельному конкурсі, на їх запит.

Решта інформації може надаватися лише суду та органам прокуратури на їх запит.

Власник земельної ділянки не має права розголошувати інформацію, пов'язану з проведенням земельного конкурсу, якщо розголошення такої інформації може завдати шкоди законним інтересам учасників конкурсу або суперечить вимогам законодавства про недобросовісну конкуренцію.

Розділ 5. Фінансування проведення земельних торгів, договір купівлі-продажу земельної ділянки та використання коштів від операцій на ринку земель

47. Земельна ділянка може бути придбана за рахунок власних та запозичених коштів, якщо інше не передбачено цим Законом.

Земельна ділянка державної або комунальної власності не може бути придбана за рахунок бюджетних коштів.

Іноземні держави, іноземні юридичні особи та спільні підприємства, засновані за участю іноземних фізичних та юридичних осіб, набувають земельну ділянку у власність після сплати її вартості в національній валюті на загальних підставах та виключно з банківських рахунків.

48. Фінансування земельних торгів здійснюється за рахунок реєстраційних внесків покупців, власних коштів організатора земельних торгів та інших, не заборонених законом, джерел.

Розмір реєстраційного внеску визначається організатором земельних торгів та розраховується виходячи з того, що він повинен покривати витрати на організацію земельних торгів. Максимальний розмір реєстраційного внеску не повинен перевищувати 0,5 мінімальної заробітної плати на дату опублікування оголошення про проведення земельних торгів.

У разі відмови організатора від проведення земельних торгів у п'ятиденний строк з дня прийняття відповідного рішення сплачені суми реєстраційних внесків за вирахуванням платежів за банківські перекази повертаються всім покупцям у повному обсязі, а витрати, пов'язані з організацією та проведенням земельних торгів, відносяться за рахунок організатора. В інших випадках суми реєстраційних внесків не повертаються.

Розмір гарантійного внеску визначається організатором земельних торгів та не може перевищувати десяти відсотків стартової ціни продажу земельної ділянки. Сплачені суми гарантійних внесків за вирахуванням платежів за банківські перекази в п'ятиденний строк з моменту укладення договору, прийняття рішення про визнання земельних торгів такими, що не відбулися, анулювання їх результатів або скасування, повертаються всім покупцям, які не були визнані як переможці земельних торгів, крім випадків, передбачених цим Законом.

49. Договір купівлі-продажу земельної ділянки укладається безпосередньо між організатором і переможцем земельних торгів. У разі придбання переможцем кількох земельних ділянок договір укладається окремо на кожну ділянку.

Сума внесеного переможцем земельних торгів гарантійного внеску зараховується в рахунок виконання грошових зобов'язань за укладеним договором.

У разі відмови від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки на умовах, визначених у договорі, або відмови включити до договору умови, визначені в цьому Законі та документації про земельні торги, переможець земельних торгів втрачає внесений ним гарантійний внесок.

Організатор торгів, який відмовився від укладення договору, повертає переможцю суму гарантійного внеску в подвійному розмірі, а також відшкодовує йому прямі збитки, спричинені участю в земельних торгах, у частині, що перевищує суму гарантійного внеску, яка повертається.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки повинен містити умови, визначені Земельним кодексом України для угод про перехід права власності на земельні ділянки, їх цільове призначення, зобов'язання сторін, які були визначені фіксованими умовами

конкурсу у бізнес-плані, та відповідальність за їх невиконання, а також інші умови за угодою сторін.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки є підставою для внесення коштів до банківської установи як оплата вартості земельної ділянки.

Відмова організатора земельних торгів від укладення договору може бути оскаржена переможцем земельних торгів у судовому порядку.

50. Договором купівлі-продажу земельної ділянки може бути передбачена оплата її вартості з розстроченням платежу.

Розмір першого платежу, який сплачується при купівлі-продажу земельної ділянки з розстроченням платежу, не може бути меншим 25 відсотків вартості земельної ділянки, за яку вона продана на земельних торгах.

Термін розстрочення оплати вартості земельної ділянки не може перевищувати п'яти років.

У разі якщо договором купівлі-продажу земельної ділянки, проданої з розстроченням платежу, передбачений перехід права власності на земельну ділянку від продавця до покупця в момент сплати першого платежу, то покупець земельної ділянки не має права здійснювати її відчуження до повної сплати вартості земельної ділянки.

Покупець земельної ділянки, проданої з розстроченням платежу, може сплатити вартість земельної ділянки достроково.

51. У разі якщо покупець земельної ділянки, який сплатив перший платіж і набув права власності на неї, не вносить черговий платіж протягом двох місяців після настання встановленого строку, продавець земельної ділянки має право надіслати покупцеві вимогу в письмовій формі про сплату платежу протягом місяця. Якщо після отримання такої вимоги покупець земельної ділянки не вносить платіж, продавець має право звернутися до суду з вимогою про розірвання договору купівлі-продажу земельної ділянки та виставлення її на земельні торги, а також відшкодування збитків, завданих йому у зв'язку з розірванням договору купівлі-продажу.

У разі якщо продавець земельної ділянки, проданої з розстроченням платежу та з умовою переходу права власності до покупця в момент сплати останнього платежу, відмовляється передати земельну ділянку покупцеві, покупець має право звернутися до суду з вимогою про передачу йому земельної ділянки та відшкодування збитків, завданих йому у зв'язку з відмовою власника земельної ділянки передати її покупцеві.

52. Кошти від продажу земельної ділянки державної власності, враховуючи суму компенсації витрат на виготовлення землевпорядної документації та організацію їх продажу, зараховуються до державного бюджету.

Кошти від продажу земельної ділянки комунальної власності, враховуючи суму компенсації витрат на виготовлення землевпорядної документації та організацію їх продажу, зараховуються до відповідних місцевих бюджетів.

Кошти від продажу конфіскованих земельних ділянок та речових прав на них, враховуючи суму компенсації витрат на виготовлення землевпорядної документації та організацію земельних торгів, зараховуються до державного бюджету.

За рахунок коштів державного бюджету виготовляється землевпорядна документація, організовується продаж земельних ділянок державної власності.

За рахунок коштів відповідних місцевих бюджетів виготовляється землевпорядна документація, організовується продаж земельних ділянок комунальної власності.