



СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

# АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ

ВСЕУКРАЇНЬСЬКА АСОЦІАЦІЯ  
ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

вул. Січових Стрільців, 73, 11 поверх, м. Київ, Україна, 04053

+38 044 486 28 78 +38 067 103 58 88

info@auc.org.ua amu.inform@gmail.com t.me/auc\_ua auc.org.ua

Вих. № 5-180/23  
від 27 квітня 2023

## Міністерство економіки України

### Щодо недопущення порушень під час проведення електронних аукціонів

За численними зверненнями органів місцевого самоврядування, враховуючи статті 17, 18 та 19 Закону України «Про асоціації органів місцевого самоврядування» щодо взаємодії асоціацій із органами державної влади при розробленні та здійсненні державної політики у сфері місцевого і регіонального розвитку, Асоціація міст України пропонує звернути увагу на наступне.

06 липня 2021 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони» № 1444-IX від 18.05.2021 року. За прийнятими змінами торги проводяться в електронній торговій системі, що перебуває у державній власності.

Вимоги до порядку підготовки і проведення земельних торгів (далі – Вимоги), функціонування і роботи електронної торгової системи затверджено постановою Кабінету Міністрів України №1013 від 28.09.2021 року «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)».

Відповідно до ст. 135 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) учасник земельних торгів – це фізична або юридична особа, яка розмістила в електронній системі документи, зазначені в ч.7 ст.135 цього кодексу, сплатила реєстраційний та гарантійний внески, зробила закриту цінову пропозицію і відповідно до закону може набувати право власності чи користування земельною ділянкою, виставленою на земельних торгах.

Також, враховуючи норми ЗКУ, переможець торгів – це учасник, який подав найвищу цінову пропозицію за лот, у разі якщо ним зроблено щонайменше один крок торгів (крім випадку, встановленого абз.3 ч.5 ст.138 ЗКУ), у випадках, встановлених ч.17 ст.137 ЗКУ, - учасник з наступною за величиною ціною пропозицією за умови, що ним зроблено щонайменше один крок торгів, а в разі однакових цінових пропозицій, - учасник, який подав раніше цінову пропозицію, за умови відсутності його відмови від очікування.

Згідно ч.17 ст.137 ЗКУ, у разі якщо переможець торгів відмовився від підписання протоколу про результати земельних торгів, укладення договору за результатами проведення земельних торгів або організатор не підписав такий протокол, не уклав договір з підстав, визначених частиною дев'ятнадцятою цієї статті, а також у разі несплати переможцем торгів належної суми за придбаний лот та суми витрат підготовки лота до продажу, що підтверджується відповідним актом організатора земельних торгів, електронною системою автоматично формується та оприлюднюється новий протокол про результати земельних торгів.

При цьому ч.18 ст.137 ЗКУ передбачено, що переможець торгів, який відмовився від підписання протоколу про результати земельних торгів або договору за результатами проведення земельних торгів, **позбавляється права на участь у подальших торгах з продажу того ж самого лота.**

На підставі п.49 Вимог щодо підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу, якщо переможець земельних торгів відмовився від підписання протоколу про результати земельних торгів або договору, не підписав такий протокол або договір в установлені строки, не сплатив належної суми за придбаний лот та суми витрат (видатків), здійснених на підготовку лота для продажу на земельних торгах, організатор складає та завантажує відповідний акт в електронну торгову систему. Відповідне рішення (акт) організатор приймає (складає) та завантажує в електронну торгову систему в межах строку, встановленого для підписання та оприлюднення договору, крім акта про несплату належної суми за придбаний лот та суми витрат (видатків), здійснених на підготовку лота для продажу на земельних торгах, який завантажується не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з дня закінчення строку, визначеного п.55 Вимог.

У такому разі в електронній торговій системі автоматично формується новий протокол про результати земельних торгів з визначенням переможцем учасника з наступною за величиною ціною пропозицією, а у разі однакових цінових пропозицій – учасника, який подав її раніше, за умови, що ним зроблено щонайменше один крок аукціону, та у разі відсутності заяви від такого учасника щодо повернення йому гарантійного внеску та відсутності факту натискання ним відповідної кнопки про відмову від очікування в особистому кабінеті.

Зазначені дії учасників дають змогу зменшити розмір орендної плати за земельні ділянки, право оренди на які виставляється на земельні торги.

Так, зацікавлені особи реєструють для участі в торгах кількох підконтрольних йому учасників (підставних осіб). В подальшому подають від одного з підконтрольних учасників цінову пропозицію на крок вищу від інших учасників, а від другого підконтрольного учасника – необґрунтовано високу цінову пропозицію, яка стає найвищою серед учасників, завдячуючи чому останній стає переможцем торгів. Інші, реальні учасники пропозицій щодо збільшення розміру орендної плати не надають, оскільки це стає економічно недоцільним.

Надалі, такий «переможець» відмовляється від підписання протоколу чи договору оренди землі, внаслідок чого переможцем автоматично визначається інша підконтрольна особа, що подала другу найвищу цінову пропозицію. При цьому особа, що відмовилась від підписання протоколу чи договору в подальшому не може приймати участь в торгах лише щодо тієї ж земельної ділянки.

Підсумовуючи вище викладене, з метою недопущення зменшення надходжень до місцевих бюджетів, Асоціація міст України звертає увагу на порушення конкурентних умов при проведенні земельних торгів та просить ініціювати внесення змін до діючого законодавства, де змінити до більш жорсткіших обмежень при виявленні таких порушень шляхом заборони учасникам, які вчинили такі дії, приймати участь не лише в торгах щодо окремого лоту, а загалом до участі у всіх лотах на визначений (наприклад, 1 місяць) термін.

**Виконавчий директор**



**Олександр СЛОБОЖАН**