



Нові правила проведення земельних торгів та особливості системи аукціонів “Прозорро.Продажі”

Про що будемо говорити



1. **Особливості Prozorro.Продажі**
2. **Законодавство про проведення земельних торгів**
3. **Особливості процедури**
 - a. технічні
 - b. організаційні
4. **Як організувати електронний аукціон?
Які дії варто зробити організатору аукціону?**
5. **Інформація для учасників та організаторів**
6. **Ринок землі: Q & A**



1. Що таке електронна торгова система (ЕТС) Прозорро.Продажі?

Особливості та переваги



Прозоро все, що
державна **продає**

proz•orro

Прозоро все, що
державна **купує**

Різні державні підприємства.
Різні функції. **Різна** нормативна база. **Спільні принципи**

«Прозорро.Продажі» — державне підприємство для проведення прозорих аукціонів



На 100% **належить державі**
(в особі Мінекономіки)

Розробник та **адміністратор**
модулю **аукціонів**
(центральна база даних, ЦБД)

Гарантує безпеку торгів,
неможливість вплинути
на їх перебіг і результати

Правила роботи чітко **регламентовані**,
визначаються **законодавством**
і нормативними актами КМУ

Результати роботи системи за 4 роки



1.
Дохід від успішних
аукціонів
(у т.ч. до 39,7 млрд до
державного бюджету та
3,0 млрд до місцевих
бюджетів)

за 4 роки

52+ млрд грн

2.
Державних підприємств,
органів місцевої влади та
інших організаторів

беруть участь в аукціонах

3,9+ тис

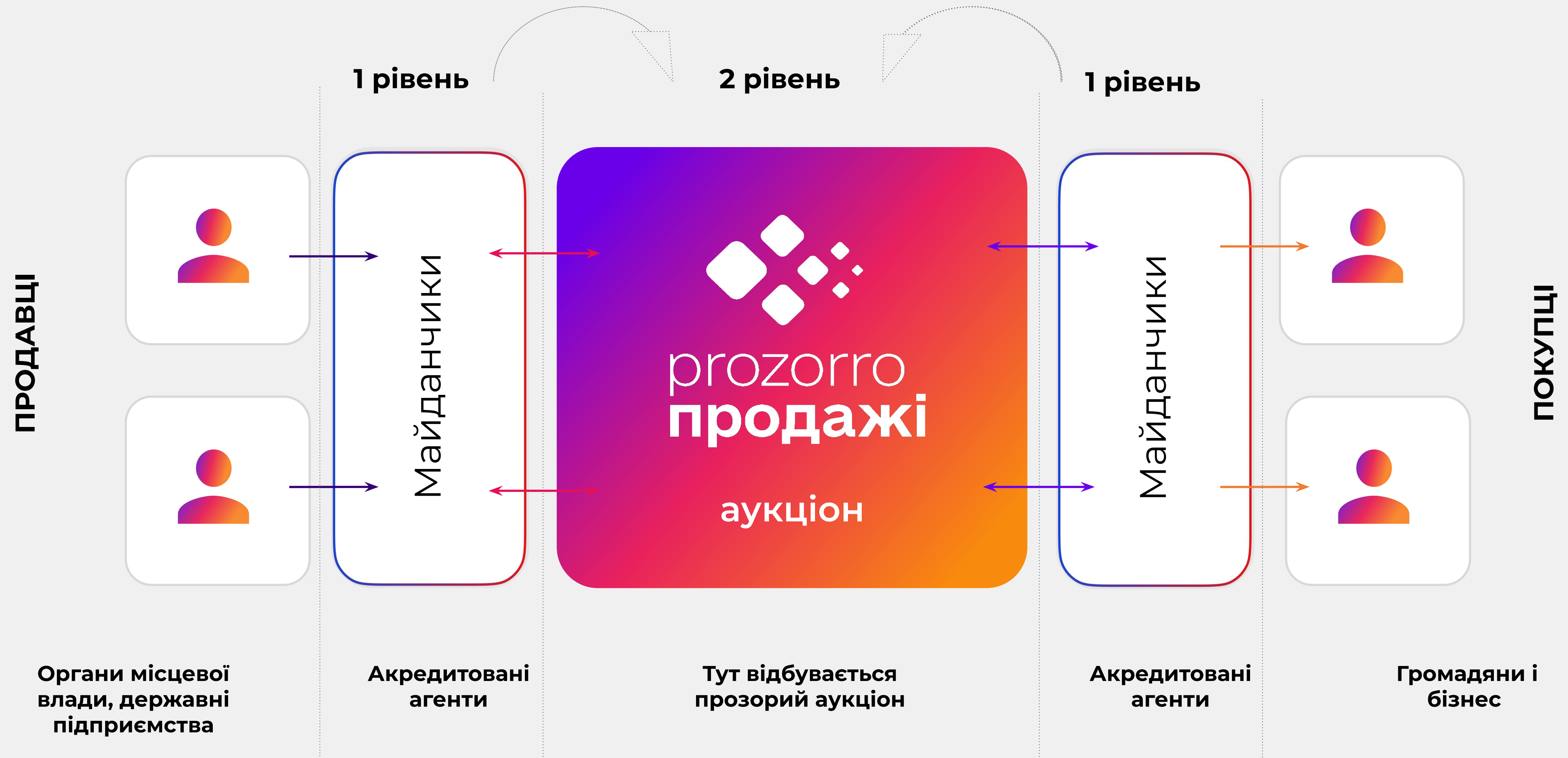
3.
Успішних аукціонів

проведено

56+ тис

Як працює система?

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



**“Прозорро.Продажі”
— НЕ біржа,
не майданчик,
не організатор**



Це - **державна** електронна торгова система, яка забезпечує **роботу всіх приватних майданчиків-агентів, підключених до неї.**

Завдяки “Прозорро.Продажі” лот, який з’являється на будь-якому одному майданчику, стає також доступним для клієнтів на будь-якому іншому майданчику.

Тобто Прозорро.Продажі НЕ конкурує з майданчиками, а об’єднує їх!

Ключова функція Прозорро.Продажі - забезпечити безпеку кожного аукціону; неможливість втручання чи маніпуляції ним, допуском учасників тощо.



Функції учасників ЕТС Прозорро.Продажі



Функція ДП “Прозорро.Продажі” (II рівень ЕТС):

- адміністратор центральної бази даних - програмного продукту, в якому здійснюються аукціони
- гарантія безпеки торгів, технічної надійності, невторчання будь-кого у перебіг торгів

Функція майданчиків ЕТС “Прозорро.Продажі” (I рівень ЕТС):

- промоція лотів та залучення покупців для збільшення конкуренції;
- розробка та підтримка програмного забезпечення **кабінетів користувачів**;
- підтримка колл-центру для обслуговування користувачів;
- консультація користувачів з усіх питань роботи системи;
- підтвердження **сплати гарантійних внесків** учасників та їх зберігання;
- координація підписання протоколів та договорів.

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

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

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

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



У чому переваги системи “Прозорро. Продажі”?



Технічні

- **Захист від монополізації** - конкуренція серед майданчиків
- **Гарантія доступу учасників до торгів (ніхто не заблокує участь конкурента в торгах)** - можливість участі через велику кількість незалежних інтерфейсів
- **Швидкість** розробки та впровадження нових концепцій, інтеграцій
- **Відкритий програмний код** усіх складових центральної бази даних
- **Прозорість** перебігу та результатів електронних торгів. API, публічний модуль аналітики

Організаційні

- **Безкоштовно для держави**
- **Високий рівень довіри** до системи
- **Збільшення кількості учасників** - кожен з майданчиків зацікавлений привести переможця аукціону
- Як наслідок - більша конкуренція та **зростання ціни**
- **Мінімізація** корупційних ризиків
- **Адміністратор, майданчик, продавець** - різні особи з різними правами та повноваженнями

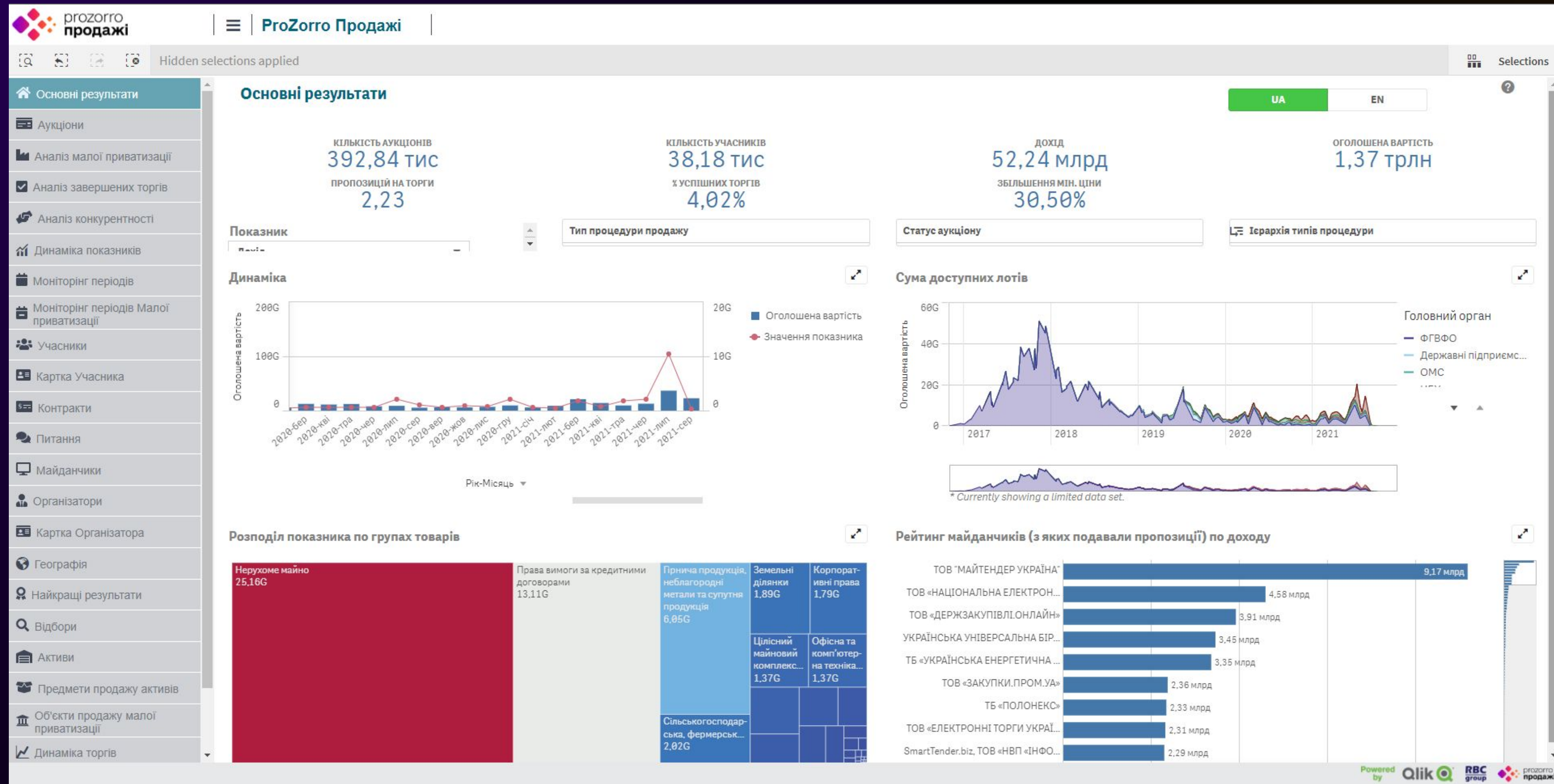
Відкрита аналітика для прийняття рішень



- Всі дані про земельні торги - **відкриті та миттєво доступні**
- Дані відкриті публічно на аналітичному модулі bi.prozorro.sale
- Аналітичний модуль дозволяє **аналізувати як перебіг будь-якого окремого аукціону**, так і **агреговану інформацію про всі аукціони**. Це дозволяє:
 - швидко виявляти тренди
 - бачити найбільш й найменш активних/ успішних продавців, покупців
 - аналізувати тенденції у розрізі регіонів, окремих населених пунктів тощо
- Аналітика **доступна 24/7**

! Завдяки bi.prozorro.sale **Міністр, Керівник Держгеокадастру**, будь-який його співробітник, організатор чи учасник має **миттєвий доступ до актуальної аналітики** щодо будь-яких питань по аукціонах

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





prozorro
продажі

Законодавство про проведення земельних торгів

Законодавство про проведення земельних торгів



1. [Земельний кодекс України](#)
2. [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)”
3. [ЗУ “Про оренду землі”](#)
4. [постанова КМУ від 16 червня 2021 р. № 637](#) “Про затвердження Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України”

**Обов'язковість
використання земельних
торгів**



Порядок проведення земельних торгів, визначений цим Кодексом, є обов'язковим у разі, якщо на земельних торгах здійснюються:

- а) продаж земельних ділянок державної та комунальної власності, передача їх у користування за рішенням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідних органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування;**
- б) продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення всіх форм власності;
- в) продаж земельних ділянок, прав емфітевзису, суперфіцію на них державним виконавцем, приватним виконавцем під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України "Про виконавче провадження".

Продаж земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, передача їх у користування, продаж прав емфітевзису, суперфіцію на них, крім випадку, визначеного пунктом "в" цієї частини, можуть здійснюватися на земельних торгах виключно з ініціативи власників земельних ділянок.



**Як організувати електронний аукціон?
Які дії варто зробити організатору ?**

Процедура організації та проведення аукціону



Як організувати земельні торги з продажу ділянки?

Підготовку продажу земельної ділянки здійснює **організатор** торгів:

- власник ділянки (для приватної землі);
- уповноважений орган виконавчої влади (для державної землі);
- ОМС (уповноважений орган_ (для комунальної землі).

Організатор торгів **забезпечує підготовку лота** до продажу:

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

Потім організатор **встановлює стартову ціну** продажу ділянки та **визначає дату проведення** земельних торгів.

- стартова ціна ділянки не може бути нижчою за експертну грошову оцінку ділянки.
- дата торгів - не раніше 30 днів та не пізніше 45 днів з дня оприлюднення оголошення.

Як організувати земельні торги з продажу ділянки?

Організатор **приймає рішення про проведення земельних торгів.**

Рішення має містити:

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

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

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

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

Як організувати земельні торги з продажу ділянки?

Якщо є потреба, Організатор **повідомляє осіб з переважним правом** про проведення земельних торгів за 30 календарних днів до дня проведення торгів. Порядок реалізації переважного права знаходиться за посиланням.

Потенційні учасники торгів можуть **подати запитання в ЕТС** через майданчик до 18 години завершення дня, що передує дню проведення торгів, в текстовому вигляді без можливості приєднання файлів. Протягом 5 робочих днів організатор **надає відповіді** на запитання потенційних покупців. Доступ до відповідей на запитання є відкритим для всіх осіб. Організатор також надає доступ до документів, що стосуються лота.

ЕТС проводить **торги в дату, встановлену організатором**.

Організатор торгів перевіряє переможця аукціону та укладає з ним договір купівлі-продажу. Якщо торги проводяться **щодо ділянок с/г призначення**, то **переможця перевіряє нотаріус**, а організатор укладає договір на підставі протоколу нотаріуса про те, що переможець відповідає усім встановленим до нього вимогам.

Як організувати земельні торги з продажу ділянки?

Якщо перевірка в нотаріуса не пройдена або пройдена неуспішно, такий переможець дискваліфікується та кваліфікується учасник із наступною за розміром ціною пропозицією.

Важливо, що:

До **участі в повторних земельних торгах не допускаються** переможці попередніх торгів, які в установлений строк **не підписали протокол** про результати земельних торгів, **договір** за результатами проведення земельних торгів, **не сплатили належну суму** за придбаний лот **та суму витрат** на підготовку лота до продажу.

До нових торгів по цьому ж лоту така особа буде допущена.

Як організувати земельні торги з оренди* ділянки?

Коли орендодавець встановлює стартову річну орендну плату за користування ділянкою та визначає дату проведення земельних торгів, варто враховувати, що:

- стартова річна орендна плата не може бути меншою, ніж розмір орендної плати, визначений Податковим кодексом України, а щодо земельних ділянок державної та комунальної власності сільськогосподарського призначення сільськогосподарських угідь - не може бути меншою 7 % їх нормативної грошової оцінки.
- може виставлятися на торги право оренди земельної ділянки з площею **не більше 20 гектарів**.

Орендодавець перевіряє переможця аукціону та укладає з ним договір оренди земельної ділянки.

Інші особливості

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

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

За загальним правилом нотаріуси мають працювати із ЕЦП, але радив би уточнювати цей момент із ними.

У разі необхідності проходження перевірки в нотаріуса - домовлятися про дату її проходження передчасно т.я. нормативно передбачено, що перевірка може затягнутися в часі.

Як провести аукціон через “Прозорро.Продажі”?

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

1. Зареєструватися на сайті майданчика

- Обрати електронний майданчик
- Заключити з майданчиком договір **безкоштовного** доступу
- Вказати, що плануєте організувати аукціон з продажу або оренди землі

2. Створити аукціон

- Обрати тип аукціону, який бажаєте створити
- Заповнити необхідні поля та завантажити документи, які вимагаються НПА
- За 30-45 днів до потрібної дати проведення аукціону він має бути опублікований

3. Період до аукціону

- Відповідати на питання учасників
- При необхідності процедуру можна редагувати протягом 2 робочих днів
- При необхідності внести зміни в інформацію про суб'єкт переважного права

Дії організатора після завершення аукціону



Деталі про протокол та договір



Протокол:

- **формується ЕТС за стандартним шаблоном**
- **підписується учасником протягом 3 р.д., а згодом організатором протягом 6 р.д.**
- **підписання відбувається за допомогою КЕП, відповідно протокол завантажується в систему разом з КЕП усіх сторін**

Договір:

- **підписується за шаблоном, що було завчасно завантажено організатором до оголошення аукціону**
- **договір підписується за допомогою КЕП, а також за вимогою переможця може підписуватися в паперовому вигляді**
- **договір завантажується в систему разом з КЕП усіх сторін**
- **договір купівлі-продажу засвідчується нотаріально**
- **при продажу сільськогосподарської землі нотаріус перевіряє відповідність переможця вимогам ЗУ**



Аукціони Прозорро.Продажі та технічні особливості проведення земельних торгів

Загальні особливості аукціонів “Прозорро. 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**

Технічні особливості процедури: публікація



- Обов'язково вказувати **КВЦПЗ** та **характеристики земельної ділянки**, зокрема, **кадастровий номер**
- Обов'язкова робота з **КОАТУУ** (в майбутньому перехід на КАТОТТГ) та **пошук ділянок за населеним пунктом**
- При публікації повторного аукціону обов'язково зазначати **номер попереднього аукціону**
 - Можливість **кваліфікувати учасника, що подав єдину заяву** на попередньому аукціоні
 - **Недопуск учасників попереднього аукціону**, яких було дискваліфіковано відповідно до вимог НПА
- Обов'язкова публікація документів:
 - **Фотографічні зображення земельної ділянки та ілюстрації**
 - **Проект договору** купівлі-продажу, оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки.

Технічні особливості процедури: публікація

- У випадку продажу зазначається тип продажу:
 - **продаж земельних ділянок**
 - **продаж прав суперфіцію**
 - **продаж прав емфітевзису**

Технічні особливості процедури: період подання пропозиції



- **Пошук** лотів (додаткові фільтри):
 - Реалізовано саджест-пошук за назвою населеного пункту
 - Пошук за **площею ділянки**
 - Пошук за **кадастровим номером**
 - Інші необов'язкові фільтри за бажанням майданчика

- У випадку, **якщо учасника було дискваліфіковано** на попередньому аукціоні і його не допускають до участі у наступному:
 - він може **надати підтверджуючі документи майданчику**
 - представник майданчика може підтвердити допуск учасника і **завантажити документи до заяви учасника** для допуску до аукціону

Технічні особливості процедури: кваліфікація



Особливості аукціону з переважним правом

- **Організатор** повинен зазначити **дані учасника з переважним правом**
 - Ідентифікаційні дані, у тому числі **ЄДРПОУ/ІНН/ІД**
 - **Дати початку та закінчення договору** оренди (із чинним орендарем)
 - **Орендна ставка** (сума на рік)
- Учасник може **передати переважне право** іншому учаснику
 - Організатор **редагує інформацію** у системі
 - **Заява попереднього учасника деактивується**, він може активувати заяву і стати звичайним учасником

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

Модуль аукціонів: англійський аукціон

Оновлення¹³

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

ХІД АУКЦІОНУ

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

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

[детальніше про аукціон](#)

Початкові заявки

Раунд 1

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

Найвища ставка: 711'111'110.00 грн

9:59 грн **ЗРОБИТИ СТАВКУ**

Ставка має бути від 135'442'500.00 грн

[Як працює англійський аукціон?](#)

Ваш IP: 178.133.225.205

ID учасника:
5ee8ed0320528a098c35d4bd **ВИЙТИ**

Аукціон розроблено: **організація продажі**

Модуль аукціонів: аукціон з переважним правом

ВИ МАЄТЕ ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО В ЦЬОМУ АУКЦІОНІ ?

Оновлення¹³

Дата проведення: 12 липня 2020 р.

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

ХІД АУКЦІОНУ

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

Раунд 2

Раунд 3

Початкові заявки

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

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

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

Ваш IP: 178.133.225.205

ID учасника:
5ee8ed0320528a098c35d4bd **ВИЙТИ**

Аукціон розроблено: ProZorro.com.ua

Автоматична відмова через 2 хв 45 сек

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

ВІДМОВЛЯЮСЬ **ПОГОДЖУЮСЬ**

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

Додаткові побажання



- **Візуалізація аукціонів** (ділянок) на карті
- **Розширений пошук**
- **Інтеграція з геокадастром або сторонніми сервісами** для відображення детальних відомостей учасникам та спрощення публікації для організаторів



prozorro
продажі

Ринок землі: Q & A

Як потенційні покупці дізнаються про аукціон?



1. боти у Telegram та Viber, що допомагають знайти аукціон
2. тематичні канали розсилки у Telegram, наприклад, цікаві лоти з нерухомості
3. тематичні групи в Facebook
4. тематичні email-розсилки або sms-розсилки
5. можливість залишити запит на пошук лота на своїх вебсайтах або консультанту по телефону



Viber чат-бот The Tender – помічник з пошуку аукціонів Prozorro.sale

- ✓ Миттєве сповіщення про нові аукціони одразу після публікації
- ✓ Гнучкі та різноманітні параметри пошуку
- ✓ Налаштування декількох моніторингів одночасно

ПЕРЕЙТИ ДО ЧАТ-БОТУ

або



🇺🇦 Бот Національної Електронної Біржі допоможе Вам знайти об'єкти для інвестицій.

Завітайте до нас на сайт <https://neb.org.ua>

або зателефонуйте 📞 (044)

585-00-96 | (098) 297-39-45

чи надішліть листа на ✉

info@neb.org.ua

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 терміною 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

Ринок землі. Q & A



Ви питали?

Ми відповідаємо !

Ринок землі. Q&A

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1IWx8O5-J1R9KaOieM-CrGuimBvxdaCDA8XaXbsXE33vI/edit#gid=0>

портал системи:

prozorro.sale

електронна сринька:

info@prozorro.sale

екстрений телефон:

+068-924-27-54



Будуємо ринки та довіру