УСЛОВИЯ ПУБЛИЧНЫХ ЭЛЕКТРОННЫХ ТОРГОВ

СОДЕРЖАНИЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ 2

УЧАСТИЕ 3

Ограничения на покупку недвижимой вещи 3

Обязанности участника 4

Участие от своего имени 5

Участие на основании доверенности 5

Совместное предложение 6

ОПЛАТА ЗАЛОГА И ПЛАТЫ ЗА УЧАСТИЕ 6

Оплата залога 6

Плата за участие 7

ПРЕДЛОЖЕНИЯ 7

Представление предложений 7

Окончание аукциона 8

РЕЗУЛЬТАТЫ АУКЦИОНА 8

Объявление результатов 8

ПРАВО ПОКУПКИ И ПРЕИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА 9

Преимущественное право владельца граничащей с лесными угодьями недвижимой вещи при продаже земли 9

Преимущественное право пользователя на основании сельскохозяйственного договора пользования при продаже и предоставлении в пользование земли 10

Преимущественное право временного пользователя при продаже и предоставлении в пользование земли 11

Преимущественное право в случае наличия нескольких управомоченных лиц 12

Переведено с эстонского языка на русский язык в бюро переводов Avatar OÜ, рег. нр. 10691324.
Гарантируем верность перевода.
Ответственное лицо: Кристийна Месипуу.
05.02.2020 г.

ПОДТВЕРЖДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ АУКЦИОНА 12
Не утверждение результатов 13
ВОЗВРАТ ЗАЛОГА 13
Залог лица, имеющего право на заключение договора 13
Залог других участников 14
Возврат залога, если предложение не представлено 14
Организатор аукциона возвращает уплаченную сумму в течение пяти рабочих дней с момента получения соответствующей информации. 14
Невозврат залога 14
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА 14
Право на заключение договора 14
Срок заключения договора 15
Обязанности покупателя или арендатора 15
Условия договора продажи 16
Сумма покупки и расходы по заключению договора 17
Условия договора аренды 17
ПРИЗНАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМИ 17
ОСПАРИВАНИЕ ПРОИЗВОДСТВА АУКЦИОНА 18

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Земельный департамент продает и предоставляет в пользование принадлежащие государству недвижимые вещи на публичном электронном аукционе в соответствии с Законом о государственном имуществе и постановлением № 14 от 28.04.2010 г. министра окружающей среды «Порядок предоставления в пользование и отчуждения недвижимого имущества, находящегося под управлением Министерства окружающей среды».

Уведомления об аукционе появляются по меньшей мере за две недели до срока представления предложений.

Сведения о продаваемых и предоставляемых в пользование недвижимостях можно получить по следующим веб-адресам:
www.ametlikudteadaanded.ee

Переведено с эстонского языка на русский язык в бюро переводов Avatar OÜ, рег. нр. 10691324.
Гарантируем верность перевода.
Ответственное лицо: Кристийна Месипуу.
05.02.2020 г.

www.maaamet.ee
www.riigimaaoksjon.ee

При необходимости дополнительную информацию можно получить **по номерам телефонов, указанным в уведомлении об аукционе**, опубликованном в аукционной среде государственных земель и на веб-странице земельного департамента:

- о выставленных на аукцион недвижимых вещах, участии в аукционе и использовании аукционной среды государственных земель — **до срока представления предложений**.
- по другим вопросам, связанным с аукционами — каждый рабочий день.

Вопросы в письменном виде о недвижимых вещах или условиях участия в аукционе должны быть представлены **не позднее, чем за пять рабочих дней до даты окончания срока представления предложений** на электронный адрес maaamet@maaamet.ee или по почте на адрес Akadeemia 4, 51003 Tartu.

УЧАСТИЕ

Ограничения на покупку недвижимой вещи

В аукционах, проводимых в целях продажи земли, принадлежащей государству, могут участвовать и покупать государственную землю граждане и коммерческие товарищества как Эстонии, так и иностранных государств, если в отношении них закон не устанавливает ограничений при приобретении недвижимых вещей. Закон об ограничениях на приобретение недвижимой вещи (далее — ЗОПНВ) устанавливает следующие **ограничения на приобретение** недвижимых вещей:

1. **Недвижимую вещь, в состав которой входят земли сельскохозяйственного назначения и лесные угодья**, можно приобрести в соответствии с условиями, установленными в статье 4 ЗОПНВ. В случаях, предусмотренных частью 6 статьи 4 и статьей 5 ЗОПНВ, покупатель должен предоставить нотариусу соответствующее разрешение местного самоуправления до заключения договора о продаже.

2. Согласно статье 10 ЗОПНВ, **физическим лицам**, не являющимся гражданами государств-участников Соглашения о Европейском экономическом пространстве, а также **юридическим лицам**, местом нахождения которых не являются государства-участники Соглашения о Европейском экономическом пространстве, **запрещается приобретать недвижимую вещь на следующих территориях** или, в случае изменения границ или названий территорий, в их существовавших по состоянию на 31 декабря 1999 года пределах:

1) морские острова, за исключением Сааремаа, Хийумаа, Муху и Вормси;

2) Ида-Вируский уезд: города Нарва, Нарва-Йыэсуу и Силламяэ, волости Алайые, Ийзаку, Иллука, Тойла и Вайвара;
3) Тартуский уезд: волости Меэкси и Пийриссааре;
4) Пыльваский уезд: волости Микитамяэ, Орава, Ряпина и Вярска;
5) Выруский уезд: волости Меремяэ, Миссо и Вастселийна.

На участие в аукционах **по предоставлению** и получению государственной земли в пользование ограничений не установлено.

Обязанности участника

Перед тем, как сделать предложение, участник обязан:

1. **внимательно осмотреть недвижимую вещь в природе.** Осмотреть недвижимую вещь в природе можно в любое время, если в уведомлении об аукционе отдельно не установлено времени и условий ознакомления с конкретной недвижимой вещью. В случае не ознакомления с недвижимостью и касающимися нее данными делающее предложение лицо позднее не может утверждать, что оно не было осведомлено о состоянии недвижимости;
2. **ознакомиться с информацией, опубликованной относительно продаваемого объекта в аукционной среде государственных земель**, в т. ч. с информацией, отображающейся на карте ограничений, и со всеми приложенными документами;
3. **ходатайствуя о субсидиях на сельскохозяйственные угодья,** ознакомиться на веб-странице Департамента сельскохозяйственных регистров и информации (PRIA) по адресу https://www.pria.ee/toetused/pollud-ja-metsandus **с условиями подачи заявок на пособия для земельных участков, при этом проверить, возложена ли на земельный участок обязанность по восстановлению постоянного пастбища и в каком объеме.** С обязанностью по восстановлению постоянного пастбища следует ознакомиться на публично доступной веб-карте PRIA https://kls.pria.ee/kaart/, подробная инструкция содержится на домашней странице PRIA по адресу https://www.pria.ee/infokeskus/kuidas-pria-avalikult-veebikaardilt-leida-pusirohumaade-sailitamise-ja-tagasirajamisega. В случае возникновения дополнительных вопросов, связанных с сельскохозяйственными субсидиями, следует обращаться в PRIA по инфотелефону по субсидиям на сельскохозяйственные угодья и выращивание животных 737 7679;
4. ознакомиться с условиями аукциона и подтвердить ознакомление и согласие с условиями аукциона в аукционной среде государственных земель. Тем самым **участник подтверждает, что ознакомился и согласен со всеми условиями аукциона**;
5. войти в аукционную среду государственных земель по адресу www.riigimaaoksjon.ee и зарегистрироваться на аукцион с помощью ID-карты, Mobiil-ID или Smart-ID, оплатить залог;
6. в случае аукциона по **продаже** земли, запросить у **местного самоуправления сведения** об инициировании составления и утверждении **детальной планировки**, а также о возможностях выдачи **условий проектирования и разрешения на строительство**. Продавец не может гарантировать сохранения прежнего целевого назначения недвижимой вещи, утверждения детальной планировки или выдачи условий проектирования и разрешения на строительство;

7. в случае предоставления в пользование земли ознакомиться с проектом договора аренды, опубликованным на домашней странице Земельного департамента и в аукционной среде государственных земель.

Участие от своего имени

В случае участия от своего имени в среде уже предварительно заполнены имя, фамилия и личный код участника.
В форму регистрации необходимо ввести контактные данные участника (номер телефона, адрес электронной почты**).** На введенный адрес электронной почты будет отправлена информация об аукционе и связанная с аукционом документация. Если участник желает**,** чтобы организатор аукциона послал документацию после окончания аукциона по обычной почте, он должен указать также почтовый адрес.

Участие на основании доверенности

В аукционе как юридическое, так и физическое лицо может сделать предложение также **через представителя, у которого имеется право представительства в письменно воспроизводимой форме**.
При регистрации на аукцион данные вошедшего в систему представителя уже предварительно заполнены в блоке данных представителя.
При регистрации на аукцион представитель обязуется:
1. Указать в форме регистрации **контактные данные представителя** (номер телефона, адрес электронной почты). На введенный адрес электронной почты будет отправлена информация об аукционе и связанная с аукционом документация. Если участник желает**,** чтобы организатор аукциона послал документацию после окончания аукциона по обычной почте, он должен указать также почтовый адрес.
2. Ввести в форму регистрации необходимые данные **представляемого лица**.
3. **Подтвердить** верность представленных данных и наличие доверенности.
4. **Представить до окончания аукциона доверенность** организатору аукциона (Земельному департаменту) по электронной почте (по адресу maaamet@maaamet.ee) или по почте (Maa-amet, Akadeemia 4, 51003 Tartu). При необходимости организатор аукциона имеет право потребовать представления доверенности также после окончания аукциона.

Доверенность не требуется, если **право представительства** лица, представившего предложение от имени коммерческого товарищества, отражено в электронном **коммерческом регистре**. Для обеспечения возможности проверить наличие действующего права представительства участвующему в аукционе юридическому лицу нужно убедиться, что право представительства его представителя или лица, выдавшего представителю доверенность, отображается в электронном коммерческом регистре.

Если у лица, сделавшего на аукционе предложения от имени другого лица**, во время осуществления предложения отсутствовало право представительства,** оно не считается участником аукциона. Если участие названного лица в существенной степени повлияло на

результат аукциона, **аукцион считается неудавшимся и результаты аукциона не утверждаются.**

Совместное предложение

В аукционе могут участвовать несколько человек, совместно приобретая имущество в долевую собственность или совместно принимая его в пользование. Если предложение представляется совместно несколькими лицами, эти лица могут осуществлять право на приобретение или пользование государственным имуществом только совместно.

В случае совместного предложения представляющему совместных участников аукциона входящему в аукционную среду лицу должно быть выдано право представительства **в письменно воспроизводимой форме.** При подаче совместного предложения представитель имеет обязательства, изложенные в пункте «Участие на основании доверенности». Те же условия применяются и к представлению доверенности.

ОПЛАТА ЗАЛОГА И ПЛАТЫ ЗА УЧАСТИЕ

Для участия в электронном аукционе **до представления предложения** необходимо **внести залог и плату за участие в случае, если она назначена**, в указанном в уведомлении об аукционе размере. Участник, вошедший в аукционную среду и зарегистрировавшийся в качестве участника аукциона, может представлять предложения на желаемый объект только после того, как залог и плата за участие (если она назначена) поступили на счет Министерства финансов, или соответствующий платеж был совершен в аукционной среде с использованием банковской ссылки.

Оплата залога

1. Аукционная среда составляет участнику извещение об оплате, содержащее информацию об уплате платы за участие и залога.

2. **Участник перечисляет сумму залога** на указанный в извещении об оплате расчётный счёт Министерства финансов**, выбрав подходящий банк. Способ осуществления перечисления плательщик выбирает сам (по банковской ссылке в аукционной среде государственных земель, через интернет-банк или в конторе банка). При осуществлении перечисления в платежном поручении необходимо** указать все данные, в точности соблюдая указанное в извещении об оплате. **В случае неточного представления каких-либо данных** при оплате **участие в аукционе является невозможным. Для обеспечения достаточного времени, чтобы аукционная среда государственных земель получила информацию о поступивших платежах,** рекомендуем оплатить платеж не позднее, чем за 2 часа до окончания аукциона**.**

3. При внесении залога наличными в банк в соответствующей графе аукционной среды следует указать IBAN-код и имя собственника счета. При внесении залога перечислением из банка иностранного государства следует указать IBAN-код расчетного счета, имя

собственника счета и банковский SWIFT/BIC код. Данные необходимы для того, чтобы организатор аукциона смог вернуть залог в случае проигрыша на аукционе.

Плата за участие

На публичном аукционе лицо, принимающее решение об отчуждении и предоставлении в пользование государственного имущества, может установить **плату за участие** в аукционе в размере до двух процентов от первоначальной цены предложения. **Если назначена плата за участие**, ее следует заплатить до представления предложения на тот же самый счет, что и залог, и с тем же номером ссылки. Плата за участие участникам не возвращается.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Представление предложений

Предложения можно представлять только **в аукционной среде после регистрации на аукцион** и **поступления** залога (и платы за участие, если она установлена) на указанный в уведомлении об аукционе расчетный счет или успешного платежа через интернет-банк. Если лицо, желающее принять участие в аукционе, не заплатит назначенный залог (и плату за участие, если она установлена) или в банковском перечислении будут неверно указаны предусмотренные в извещении об оплате данные, то доступ для участия в аукционе ему не открывается. Участнику присваивается уникальный псевдоним в аукционной системе, под которым он выступает до конца аукциона.

Участник аукциона может делать неограниченное число предложений до наступления срока.

Участники аукциона вводят свои предложения в электронном виде. Предложения должны быть сделаны в евро целыми числами (без центов). Предложение платы за пользование делается в размере годовой платы за использование всей территории. Предложения должны оставаться в диапазоне, указанном в аукционной среде государственных земель. Предложения не должны быть ниже первоначальной цены.

Если при участии в аукционе и представлении предложений возникнут технические проблемы, то участник аукциона должен незамедлительно проинформировать об этом контактных лиц, заявленных в уведомлении об аукционе.

Подтверждая предложение, делающее предложение лицо берет на себя обязательство заплатить предложенную цену за приобретение или получение в пользование объекта аукциона и заключить договор продажи или пользования на указанных в уведомлении об аукционе условиях и в течение установленного срока.

Участники аукциона связаны со своим предложением начиная с момента представления предложения и до утверждения результатов аукциона. Лицо или лица, в пользу которых утверждаются результаты аукциона, связаны со своим предложением до заключения договора.

Переведено с эстонского языка на русский язык в бюро переводов Avatar OÜ, рег. нр. 10691324.
Гарантируем верность перевода.
Ответственное лицо: Кристийна Месипуу.
05.02.2020 г.

Окончание аукциона

Аукционы, проводимые в аукционной среде государственных земель, имеют окончание с продлением. Период продления окончания срока составляет 15 минут. Аукцион завершается в день и время, указанные организатором аукциона в условиях аукциона в случае, если новые предложения не были представлены в течение указанного периода продления окончания срока до наступления времени, указанного в уведомлении.

Если предложение представлено в течение периода продления окончания срока до наступления срока, момент получения этого предложения считается началом нового указанного периода продления окончания срока, и аукцион продлевается. Аукцион продлевается до тех пор, пока в течение указанного периода продления окончания срока поступают новые предложения. Аукцион заканчивается, когда в течение указанного периода продления окончания срока не поступает ни одного предложения.

РЕЗУЛЬТАТЫ АУКЦИОНА

Результаты публичного электронного аукциона выясняются автоматически в аукционной среде государственных земель.
Участником аукциона считается тот, кто подал в установленный срок соответствующее требованиям аукциона ценовое предложение.

Объявление результатов

Результаты публичного электронного аукциона **фиксируются в протоколе аукциона.** Победителем электронного аукциона является участник, который сделал самое высокое предложение.

Протокол **доступен для сделавших предложение участников** в аукционной среде государственных земель по адресу www.riigimaaoksjon.ee **сразу после выяснения победителя аукциона**. С протоколом могут ознакомиться только участники, сделавшие предложение.

Если при проведении аукциона организатору аукциона было сообщено, что при представлении предложений возникали технические проблемы, то комиссия по проведению аукциона рассматривает поступившие претензии и проверяет записи логов аукционной среды и другие существенные обстоятельства. Также комиссия проверяет наличие права представительства участников, представивших предложения от имени другого лица.

Если комиссия внесла в протокол изменение, то протокол комиссии отправляется участникам на контактный адрес, указанный при регистрации на аукцион.

В обоснованном случае комиссия вносит изменение в опубликованные в аукционной среде государственных земель результаты аукциона и/или считает аукцион несостоявшимся, а

также делает управляющему государственным имуществом предложение оставить результаты аукциона без утверждения, если комиссия установит, что:

1) техническая проблема вызвала на аукционе нарушение установленного правовыми актами порядка в объеме, повлиявшем на результат аукциона;
2) по меньшей мере у одного участника, представившего предложение в электронном аукционе, не было права принимать участие в аукционе, и участие этого лица или лиц существенно повлияло на результат аукциона;
3) на аукционе не было представлено ни одного предложения;
4) ни одно из представленных предложений не соответствует требованиям.

ПРАВО ПОКУПКИ И ПРЕИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Право покупки продаваемой недвижимой вещи или право на заключение договора пользования недвижимой вещью приобретает лицо, в пользу которого будут утверждены результаты аукциона приказом министра окружающей среды. Если в ходе аукциона реализуется предусмотренное частями 6 и 7 статьи 66 и частью 2 статьи 105 Закона о государственном имуществе преимущественное право приобретения недвижимой вещи по сформированной на аукционе цене, то права и обязанности победителя аукциона переходят к указанному выше управомоченному лицу, а результаты аукциона утверждаются в пользу управомоченного лица.

Преимущественное право не применяется в том случае, если предложение представляется совместно несколькими лицами, но у всех участников аукциона согласно закону нет преимущественного права.

Преимущественное право владельца граничащей с лесными угодьями недвижимой вещи при продаже земли

Согласно части 6 статьи 66 Закона о государственном имуществе, при отчуждении на торгах недвижимой вещи, включающей лесные угодья с целевым назначением сельскохозяйственной земли площадью не менее 0,5 га, владелец граничащей с отчуждаемым участком недвижимой вещи, включающей лесные угодья с целевым назначением сельскохозяйственной земли площадью не менее 0,5 га, который участвовал в торгах, но не оказался победителем, имеет право приобрести отчуждаемую недвижимую вещь по цене, сформировавшейся на торгах, если в течение пяти рабочих дней со дня объявления результатов торгов он в письменной форме подтвердит, что воспользуется этим правом. Если недвижимая вещь управомоченного лица состоит из нескольких кадастровых единиц, то с отчуждаемой недвижимой вещью должна непосредственно граничить кадастровая единица, включающая в себя лесное угодье площадью не менее 0,5 гектара. Если имеется несколько указанных управомоченных лиц, то предпочтение отдается собственнику недвижимой вещи, который сделал наиболее высокое предложение.

Таким образом, **владелец недвижимой вещи, граничащей с продаваемой недвижимой вещью, имеет преимущественное право** на приобретение отчуждаемого недвижимого

имущества по цене, сформировавшейся на торгах, при условии, что одновременно соблюдены следующие условия:

- целевым назначением как продаваемой, так и граничащей недвижимых вещей является **сельскохозяйственная земля;**
- как продаваемая, так и граничащая недвижимые вещи включают в себя **лесное угодье площадью не менее 0,5 гектара.** Если граничащая с продаваемой недвижимой вещью недвижимая вещь состоит из нескольких кадастровых единиц, то с отчуждаемой недвижимой вещью должна непосредственно граничить кадастровая единица, включающая в себя лесное угодье площадью не менее 0,5 гектара.
- **владелец граничащей недвижимой вещи** участвовал в аукционе, но не оказался победителем;
- собственник граничащей недвижимой вещи **в течение пяти рабочих дней** после сообщения результатов аукциона должен представить **организатору продажи** (Земельному департаменту) **письменное ходатайство**, что он желает воспользоваться этим правом.

В случае возникновения спора или другой необходимости, на момент проведения аукциона должно быть установлено наличие не менее 0,5 гектара лесных угодий на отчуждаемой на аукционе недвижимой вещи или на граничащей с ней недвижимой вещи.

Преимущественное право пользователя на основании сельскохозяйственного договора пользования при продаже и предоставлении в пользование земли

Согласно части 7 статьи 66 Закона о государственном имуществе, в случае отчуждения недвижимой вещи с целевым назначением сельскохозяйственной земли, используемой в сельскохозяйственных целях, или в случае передачи ее в пользование, лицо, которое последним до торгов использовало отчуждаемую или передаваемую в пользование землю на основании сельскохозяйственного договора пользования, и которое участвовало в торгах, но не оказалось победителем, имеет право приобрести или получить в пользование недвижимую вещь по цене, сформировавшейся на торгах, если оно в течение пяти рабочих дней со дня объявления результатов торгов в письменной форме подтвердит, что воспользуется этим правом. Если имеется несколько предусмотренных настоящей частью управомоченных лиц, то предпочтение отдается лицу, которое использовало отчуждаемую или передаваемую в пользование недвижимую вещь в большем объеме. Такого права не имеет лицо, с которым заключенный договор пользования был прекращен из-за нарушения со стороны пользователя.

Если при продаже недвижимой вещи свое преимущественное право одновременно хочет использовать лицо, указанное в части 6 статьи 66 Закона о государственном имуществе (владелец недвижимой вещи, граничащей с лесными угодьями), и лицо, указанное в части 7 статьи 66 Закона о государственном имуществе (пользователь на основании сельскохозяйственного договора пользования), то предпочтение будет отдано последнему.

Преимущественное право покупки или заключения договора пользования по сформированной на торгах цене **в отношении недвижимой вещи с** целевым назначением сельскохозяйственной земли**, используемой в сельскохозяйственных целях,** имеет **лицо,** которое:

- **использовало** отчуждаемую или передаваемую в пользование землю **последним** до аукциона **на основании сельскохозяйственного договора пользования;**
- **участвовало в аукционе**, но не оказалось победителем;
- **в течение пяти рабочих дней** после сообщения результатов аукциона представляет организатору продажи (Земельному департаменту) **письменное ходатайство**, что желает воспользоваться этим правом.

Преимущественного права не имеет лицо:

- с которым заключенный договор пользования был расторгнут ввиду нарушения со стороны пользователя;
- заключившее с государством договор пользования и передавшее недвижимую вещь в субпользование до прекращения договора.

Преимущественное право временного пользователя при продаже и предоставлении в пользование земли

Согласно части 2 статьи 105 Закона о государственном имуществе, при отчуждении не переданной в пользование на основании Закона о государственном имуществе недвижимой вещи с целевым назначением сельскохозяйственной земли, включающей в себя угодья культивируемой земли или природного пастбища, или при передаче ее в пользование управомоченным лицом, указанным в части 7 статьи 66 настоящего Закона, является лицо, которое до регистрации недвижимой вещи в регистре недвижимого имущества последним использовало более половины отчуждаемой недвижимой вещи или передаваемой в пользование территории на основании договора о временном использовании земли.

Таким образом, в случае, если государство продает или предоставляет в пользование **недвижимую вещь, которая удовлетворяет следующим условиям**:

- имеет целевое назначение **сельскохозяйственной земли**,
- включает в себя **угодья культивируемой земли или природного пастбища,**
- **ранее не предоставлялась в пользование** на основании Закона о государственном имуществе,

то согласно части 2 статьи 105 Закона о государственном имуществе, **преимущественное право** приобретения недвижимости или заключения договора пользования недвижимостью по сформированной торгами цене имеется у **лица**, которое:

- до регистрации недвижимой вещи в государственном регистре недвижимого имущества **использовало последним более половины отчуждаемой недвижимой вещи** или более половины предоставляемой в пользование территории на основании договора временного пользования землей,

- **участвовало в аукционе**, но не оказалось победителем;
- **в течение пяти рабочих дней** после сообщения результатов аукциона представило **организатору продажи** (Земельному департаменту) **письменное ходатайство**, что желает воспользоваться этим правом.
- приложил к ходатайству копию договора пользования землей и при наличии — план расположения зоны пользования.

Преимущественное право в случае наличия нескольких управомоченных лиц

- Если в соответствии с частью 6 статьи 66 Закона о государственном имуществе несколько лиц имеют право воспользоваться преимущественным правом, то предпочтение отдается **собственнику недвижимой вещи, который сделал наибольшее предложение на организованном для продажи земли аукционе.**
- Если в отношении продаваемой государством недвижимой вещи с целевым назначением сельскохозяйственной земли своим преимущественным правом желает воспользоваться одновременно как указанное в части 6 статьи 66 Закона о государственном имуществе уполномоченное лицо, так и указанное в части 7 статьи 66 или в части 2 статьи 105 Закона о государственном имуществе уполномоченное лицо, **то предпочтение отдается лицу, пользующемуся отчуждаемой недвижимой вещью на основании сельскохозяйственного договора пользования.**
- Если несколько лиц имеют право воспользоваться преимущественным правом на основании части 7 статьи 66 Закона о государственном имуществе, то предпочтение отдается **лицу, которое использовало недвижимую вещь в большем объёме.**

ПОДТВЕРЖДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ АУКЦИОНА

Министр окружающей среды принимает решение об утверждении или отказе от утверждения результатов аукциона (в том числе по причине признания аукциона провалившимся) в течение 20 рабочих дней после объявления результатов аукциона.

При утверждении результатов публичного аукциона в решении указывается имя победителя аукциона и сумма предложения. Если в качестве залога было установлено по меньшей мере пять процентов от начальной цены предложения, то в решении указывается также имя лица, сделавшего второе лучшее предложение, и сумма предложения.

Решение об утверждении результатов будет отправлено лицам, чьи права оно затрагивает, то есть победителю аукциона, лицу, сделавшему второе лучшее предложение, и управомоченным лицам, в пользу которых утверждаются результаты. Решение отправляется на контактный адрес (по электронной или обычной почте), который участник указал в аукционной среде в качестве адреса отправки документов. Резолютивная часть решения публикуется на сайте организатора аукциона (Земельного департамента) - доступна в

Переведено с эстонского языка на русский язык в бюро переводов Avatar OÜ, рег. нр. 10691324.
Гарантируем верность перевода.
Ответственное лицо: Кристийна Месипуу.
05.02.2020 г.

разделе «Публичные аукционы» при нажатии на подзаголовок. Смотреть также прошедшие аукционы.

Не утверждение результатов

Аукцион признается несостоявшимся, и результаты остаются без утверждения в случае, если:

1) в качестве участника аукциона не зарегистрировалось ни одного лица;
2) не было представлено ни одного предложения или соответствующего требованиям предложения;
3) участники аукциона нарушили процедурные правила аукциона;
4) на аукционе выявилось соглашение или согласованное действие участников, что повлияло или могло существенно повлиять на результат аукциона;
5) на аукционе, где не было установлено начальной цены, победило предложение, которое является для государства экономически неприемлемым.

Помимо этого, результаты аукциона остаются без утверждения в случае, если:

1) при проведении аукциона организатор или проводившее аукцион лицо нарушило процедурные правила аукциона;
2) на аукционе был нарушен установленный правовыми актами порядок в объёме, повлиявшем на результат аукциона;
3) по меньшей мере у одного участника, делавшего предложения в устном или электронном аукционе, не было права принимать участие в аукционе, и участие этого лица или лиц существенно повлияло на результат аукциона.

В случае оставления результатов аукциона без утверждения указывается причина. В случае оставления результатов без утверждения договор продажи не заключается.

ВОЗВРАТ ЗАЛОГА

Как правило, залог возвращается **на тот же банковский счет, с которого он был оплачен.** В порядке исключения залог возвращается на банковский счет, указанный участником в заявлении, только если залог был оплачен наличными или переводом на банковский счет из иностранного банка.

Залог лица, имеющего право на заключение договора

Залог, уплаченный лицом, получившим право на покупку или заключение договора пользования недвижимой вещью, не возвращается, но учитывается как частичная оплата покупной цены или платы за пользование.

Если лицо, в пользу которого изначально были утверждены результаты, не заключит договор, и залог будет возвращен другим лицам, управомоченным на приобретение недвижимой вещи или заключение договора пользования (например, победителю, граничащему соседу, пользователю землей на законном основании или лицу, сделавшему

второе наилучшее предложение), то лицу, управомоченному на приобретение, необходимо снова внести залог в установленном со стороны организатора порядке до принятия в его пользу решения об утверждении результатов.

Залог других участников

Организатор возвращает залог участникам аукциона, в пользу которых результаты аукциона не утверждены, **в течение десяти рабочих дней** после оглашения результатов аукциона. Если к этому времени не выяснено, в чью пользу утверждаются результаты аукциона, залог возвращается в течение пяти рабочих дней со дня утверждения или оставления без утверждения результатов аукциона.

Если результаты аукциона остались без утверждения или признаны недействительными **по причине нарушения со стороны организатора**, то лицу, получившему право на приобретение или использование недвижимой вещи, залог возвращается в полном объеме в течение пяти рабочих дней после того, как результаты аукциона остались без утверждения или были признаны недействительными.

Возврат залога, если предложение не представлено

Лицо, которое **заплатило залог для участия в аукционе, но не сделало предложения**, должно **предоставить организатору аукциона заявление** о возврате залога, в котором следует указать:

- имя заплатившего залог лица,
- уплаченную сумму,
- дату оплаты,
- указанный при совершении платежа номер ссылки,
- если залог был оплачен наличными, то и номер счета, на который следует вернуть уплаченную сумму.

Организатор аукциона возвращает уплаченную сумму в течение пяти рабочих дней с момента получения соответствующей информации.

Невозврат залога

Залог **не возвращается** лицу, которое вызвало провал аукциона или оставление результатов не утвержденными.

Залог также не возвращается лицу, которое вызвало аннулирование результатов аукциона, например, если это лицо уклоняется от заключения договора и, по этой причине, недвижимая вещь остается не проданной или не переданной в пользование.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

Право на заключение договора

Переведено с эстонского языка на русский язык в бюро переводов Avatar OÜ, рег. нр. 10691324.
Гарантируем верность перевода.
Ответственное лицо: Кристийна Месипуу.
05.02.2020 г.

Право на заключение договора получает лицо (далее называемое покупателем/арендатором), в пользу которого результаты аукциона утверждаются приказом министра окружающей среды. Результаты утверждаются:

- в пользу победителя аукциона, то есть представившего наивысшее предложение участника, в том случае, если не применяется преимущественное право, установленное в части 6 или 7 статьи 66 или части 2 статьи 105 Закона о государственном имуществе;

- в пользу управомоченного лица, если соблюдены условия применения преимущественного права, предусмотренные законом о государственном имуществе.

При продаже недвижимой вещи покупатель может приобрести государственное имущество, если закон не предусматривает ограничений при приобретении имущества. При покупке недвижимой вещи, включающей в себя сельскохозяйственные и лесные угодья, в установленных в части 6 статьи 4 и в статье 5 ЗОПНВ случаях покупатель должен предоставить нотариусу соответствующее разрешение собрания местного самоуправления по местонахождению приобретаемой недвижимой вещи до заключения договора о продаже. Смотрите также информацию в пункте Ограничения на покупку недвижимой вещи.

При предоставлении недвижимой вещи в пользование ограничений нет.

Срок заключения договора

Договор должен быть заключен в срок, **указанный в решении об утверждении результатов аукциона**. Согласно части 1 статьи 71 Закона о государственном имуществе, срок может составлять до двух месяцев со дня утверждения результатов. Конкретный срок заключения договора публикуется отдельно в каждом уведомлении об аукционе.

Если покупатель хочет продлить срок, указанный для заключения договора, **он должен представить организатору письменное обоснованное ходатайство**. Продление указанного срока допустимо только в обоснованном случае, если при заключении договора возникают независящие от сторон препятствия.

Обязанности покупателя или арендатора

Покупатель/арендатор обязан **до заключения договора**:
1) убедиться в соответствии недвижимой вещи его ожиданиям,
2) ознакомиться непосредственно перед заключением договора с состоянием недвижимости в природе,
3) ознакомиться с информацией, представленной в опубликованном в аукционной среде и на домашней странице Земельного департамента уведомлении об аукционе, в т. ч. с информацией, отображенной на карте ограничений, и с документами,

4) при аренде имущества ознакомиться с проектом договора аренды, опубликованным в уведомлении об аукционе.

УСЛОВИЯ ДОГОВОРА ПРОДАЖИ

- Договор продажи (как обязательственно-правовой, так и вещно-правовой договор) должен быть заключен нотариально.
- Для ознакомления с проектом договора продажи перед заключением договора продажи следует представить соответствующее желание продавцу или нотариусу.
- Если покупателем является коммерческое товарищество, которое согласно Коммерческому кодексу должно получить соответствующее согласие на совершение сделки, покупатель должен представить нотариусу согласие совета.
- Если для заключения договора требуется разрешение собрания местного самоуправления по местонахождению приобретаемой недвижимой вещи в установленных в части 6 статьи 4 и в статье 5 ЗОПНВ случаях, покупатель должен предоставить его нотариусу.

В договоре продажи указываются, среди прочего, следующие условия:

1) подтверждение покупателя, что он покупает объект продажи в том состоянии, в котором он будет находиться на момент заключения договора продажи;
2) подтверждение покупателя, что он внимательно ознакомился с недвижимой вещью и с информацией, опубликованной о ней в уведомлении, а также что он осведомлен о состоянии недвижимой вещи, ее качествах, целевом назначении, действующих вытекающих из закона ограничениях и их сути и не имеет в связи с ними претензий к продавцу;
3) продавец не несет ответственности за несоответствие недвижимой вещи условиям договора, если покупатель при заключении договора знал или должен был знать о несоответствии недвижимой вещи условиям договора;
4) подтверждение продавца, что в договоре содержатся отражающиеся в государственных регистрах данные объектов, вызывающих ограничения, и прочая информация, которая известна продавцу в момент заключения договора;
5) продавец не несет ответственности за действующие в отношении недвижимой вещи ограничения по охране памятников старины, природоохранные ограничения и другие вытекающие из закона ограничения, либо за другие скрытые недостатки, которые не внесены на карту ограничений и неизвестны продавцу во время заключения договора;
6) В случае появления инженерных сетей или других объектов, не отображенных на карте ограничений и в уведомлении об аукционе, после заключения договора продажи, продавец не обязан нести ответственность за расходы по их устранению и/или ликвидации или за любой другой ущерб;
7) продавец не может гарантировать сохранения прежнего целевого назначения недвижимой вещи, утверждения детальной планировки или выдачи условий проектирования и разрешения на строительство; решение об инициировании составления и утверждении детальной планировки, а также о выдаче условий проектирования и разрешения на строительство принимает местное самоуправление;
8) при выявлении недостатков покупатель должен сообщить о них продавцу не позднее чем в течение трех месяцев после заключения договора продажи;
9) требования покупателя касательно недостатков недвижимой вещи истекают в течение трех месяцев с момента заключения договора;

Переведено с эстонского языка на русский язык в бюро переводов Avatar OÜ, рег. нр. 10691324.
Гарантируем верность перевода.
Ответственное лицо: Кристийна Месипуу.
05.02.2020 г.

10) моментом перехода владения предметом договора считается момент заверения договора;
11) риск случайной гибели и порчи недвижимой вещи переходит к покупателю при передаче владения;
12) обязательство по уплате земельного налога согласно Закону о земельном налоге возникает у покупателя начиная с 1 января года, следующего за заключением договора;
13) подтверждение покупателя, что он не объявлен банкротом и в отношении него не возбуждено производство по банкротству;
14) перед заключением договора продавец передает покупателю находящиеся в его владении связанные с недвижимой вещью документы (например: копия плана кадастровой единицы, копия пограничного протокола (при наличии), распечатка ограничений из приложения карты);
15) связанные с заключением договора плату за услуги нотариуса и госпошлину платит покупатель.

Сумма покупки и расходы по заключению договора

До заключения договора продажи покупатель обязан заплатить **превышающую залог сумму покупки** на указанный организатором продажи расчётный счёт Министерства финансов или представить обеспечения исполнения договора (нотариальный депозит). Для оплаты суммы покупки организатор отправляет покупателю счет. При совершении платежа следует точно указать указанные на счете данные, включая номер ссылки и пояснение платежа.

Плату за услуги нотариуса и госпошлину платит покупатель в соответствии с указаниями нотариуса.

УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Договор аренды должен быть заключен письменно в цифровом виде или подписан вручную. Условия договора аренды изложены в проекте договора аренды, опубликованном в аукционной среде государственных земель и на сайте Земельного департамента. Договор аренды вступает в силу с момента его подписания и действует определенный срок. Срок действия договора истекает в дату, указанную в уведомлении об аукционе и договоре аренды.

ПРИЗНАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМИ

Если победитель аукциона не заключит договор к установленному сроку или не представит обеспечение исполнения договора, организатор аукциона в обоснованном случае может сделать предложение для заключения договора по цене второго наилучшего предложения лицу, сделавшему это предложение, либо управомоченным лицам (при наличии). В этом случае в приказе об утверждении результатов аукциона делается соответствующее

Переведено с эстонского языка на русский язык в бюро переводов Avatar OÜ, рег. нр. 10691324.
Гарантируем верность перевода.
Ответственное лицо: Кристийна Месипуу.
05.02.2020 г.

изменение и устанавливается срок для заключения договора, который может составлять до одного месяца после вынесения соответствующего решения.

Если в случае продажи недвижимой вещи отчуждение недвижимой вещи по зависящим от управомоченного лица причинам останется к установленному со стороны продавца сроку неосуществленным, **победителю аукциона возвращается право приобрести недвижимую вещь.** Победителю аукциона будет отправлено соответствующее уведомление в письменном виде по контактному адресу, указанному при регистрации на аукцион. Если победитель в письменной форме заявляет, что он все еще желает приобрести недвижимую вещь, и снова вносит залог в соответствии с установленной организатором процедурой, в решение об утверждении результатов аукциона вносятся соответствующие изменения и устанавливается новый срок для заключения договора, который может составлять до одного месяца после назначения срока.

ОСПАРИВАНИЕ ПРОИЗВОДСТВА АУКЦИОНА

Лицо, участвовавшее в производстве по предложению, которое считает, что в производстве по предложению нарушены его права или ограничены его свободы, имеет право представить возражение в установленном в Законе об административном производстве порядке и в установленный срок.

Решения, принятые приказом министра окружающей среды, можно оспорить в порядке и в срок, установленные в Законе об административном судебном производстве, представив жалобу в Таллиннский административный суд.