

РЕГЛАМЕНТ

з організації та проведення аукціонних торгів з продажу майнових прав на об'єкти нерухомого майна

1. Загальні положення

1.1. Цей Регламент регулює порядок організації та проведення відкритих аукціонних торгів з продажу майнових права на об'єкти нерухомого майна на Товарній біржі «Товарно-сировинна біржа «Галконтракт» (надалі – аукціонів, торгів), та регламентує відносини, що виникають між Замовниками та організатором аукціонів, учасниками аукціонів, а також третіми особами під час проведення таких аукціонів.

1.2. Цей Регламент розроблений відповідно до Закону України «Про товарну біржу», Правил біржової торгівлі на ТБ «ТСБ «Галконтракт», Податкового кодексу України, інших нормативно-правових актів України.

1.3. У цьому Регламенті терміни вживаються у такому значенні:

- аукціон (аукціонні торги, торги) - спосіб продажу лотів у голосовій формі, згідно з яким покупцем визнається учасник аукціону, який запропонував найвищу ціну відповідно до умов, визначених цим Регламентом;
- аукціон у голосовій формі (голосовий аукціон) - спосіб продажу лотів у визначених організатором приміщеннях, відповідно до якого аукціон веде ліцитатор;
- аукціонна сесія – період часу, протягом якого проводиться аукціон;
- веб-сайт – офіційна сторінка організатора у мережі Інтернет за адресою <http://tsbgalcontract.org.ua/>;
- винагорода організатора – вартість послуг за організацію та проведення аукціону, що справляється з покупця, який визнаний переможцем аукціону по відповідному лоту;
- замовник (продавець) – особа, з якою організатором аукціону укладено договір на організацію та проведення аукціонних торгів, та якій належать майнові права на майбутні об'єкти нерухомого майна, що пропонуються до продажу на аукціоні;
- заявка на продаж – документ встановленої організатором аукціону форми, що подається Замовником (продавцем) для організації аукціону;
- заявка на купівлю – документ встановленої організатором аукціону форми, що подається покупцем для участі у аукціоні;
- крок аукціону - величина, на яку під час проведення аукціону змінюється вартість лота, у тому числі шляхом зміни вартості його одиниці (партії, кубічного метру тощо);
- лот – майнові права (або сукупність майнових права) на майбутні об'єкти нерухомого майна, що пропонуються до продажу на аукціоні;
- майнові права - майнові права на майбутні об'єкти нерухомого майна (житлові або нежитлові приміщення), які стануть об'єктами нерухомості після завершення будівництва (введення в експлуатацію) відповідного житлового або нежитлового приміщення (об'єкту будівництва).
- організатор аукціону (організатор) – Товарна Біржа «Товарно-Сировинна Біржа «Галконтракт» (м.Львів);
- повідомлення про аукціон (інформаційне повідомлення) – оприлюднення інформації про оголошений організатором аукціон на веб-сайті Організатора, яке містить інформацію про час та місце проведення аукціону; строки та місце подання заявок та реєстрації на участь в аукціоні; із зазначенням його умов; інформацію про лоти, які пропонуються до продажу на аукціоні; перелік документів, необхідний для походження процедури реєстрації для участі в аукціоні; перелік платежів, які вносяться учасниками для участі в аукціоні; іншу інформацію про умови та порядок проведення аукціону.
- покупець – особа, яка виявила бажання придбати лот, що виставлений до продажу на аукціоні та виконала умови цього Регламенту;

- переможець аукціону – учасник аукціону-покупець, який запропонував найвищу ціну за лот під час проведення аукціону;
 - реєстраційний внесок (збір) – плата за реєстрацію на участь в аукціоні, що справляється з покупця за подання заявки на купівлю;
 - уповноважена особа – особа, яка діє в інтересах учасника аукціону та наділена всіма необхідними правами для вчинення юридично значимих дій від його імені;
 - учасники аукціону (учасники) – продавці та покупці, які відповідають умовам цього Регламенту та допущені до участі в аукціонних торгах.
 - форвардний контракт – цивільно-правовий договір, за яким продавець (Замовник) зобов'язується у майбутньому у встановлений строк передати у власність покупця на визначених умовах базовий актив – майнові права на майбутній об'єкт нерухомого майна, які входили до складу відповідного лоту, а покупець зобов'язується прийняти в установленний строк базовий актив і сплатити за нього ціну, визначену таким договором;
- 1.4. Продаж майнових прав на біржі відбувається шляхом проведення аукціонних торгів на підвищення ціни або на пониження ціни (редукціонів).
- 1.5. Замовниками аукціонних торгів виступають особи, яким належать майнові права на майбутні об'єкти нерухомого майна, що пропонуються до продажу на аукціоні.
- 1.6. Організатором аукціонних торгів з продажу майнових прав на об'єкти нерухомого майна виступає **ТОВАРНА БІРЖА «ТОВАРНО-СИРОВИННА БІРЖА «ГАЛКОНТРАКТ» (надалі - Біржа)**, яка діє на підставі укладених з Замовниками договорів про організацію та проведення аукціонних торгів з продажу майнових прав на об'єкти нерухомого майна.
- 1.7. Для організації та проведення аукціонних торгів створюється Аукціонний комітет у кількості 3 (трьох) осіб, який:
- здійснює загальне керівництво торгами та спостерігає за дотриманням учасниками даного Регламенту;
 - затверджує порядок розрахунків, пов'язаних з проведенням аукціону, і виконання угод, укладених на аукціоні, відповідно до цього Регламенту;
 - приймає рішення про проведення аукціонів або їх черговість;
 - визначає день і час проведення аукціону відповідно до поданих пропозицій з урахуванням графіка проведення аукціонів на біржі;
 - розглядає подані пропозиції з продажу майнових прав і заяви на участь в аукціоні, а також визначає їх відповідність вимогам цього Регламенту;
 - має право відхилити заявку на участь в аукціоні як продавця, так і покупця;
 - контролює виконання Біржею угоди на організацію та проведення аукціонних торгів.
 - на підставі прийнятих Біржею заявок від покупців, які бажають взяти участь в торгах, та інформації щодо сплати ними реєстраційних внесків (зборів), надає заявникам статус учасників аукціонних торгів;
 - проводить засідання від початку аукціонних торгів та до їх закінчення, затверджує підсумковий протокол аукціонних торгів, затверджує типові форми аукціонної документації, узгоджує із Замовниками типові форми Форвардних контрактів.
- 1.8. Засідання Аукціонного комітету вважається правомочним, якщо на ньому присутні не менш як 2/3 членів Аукціонного комітету.
- 1.9. Рішення Аукціонного комітету приймаються відкритим голосуванням простою більшістю голосів, голос Голови або призначеного головуючого на засіданні є вирішальним.
- 1.10. Рішення Аукціонного комітету оформляються протоколом та є обов'язковими для виконання всіма учасниками аукціонних торгів з продажу майнових прав на об'єкти нерухомого майна.

2. Організація аукціонних торгів

- 2.1. Аукціонні торги з продажу Майнових прав проводяться у строки, узгоджені із Замовником, та зазначені у відповідному інформаційному повідомленні про проведення торгів.
- 2.2 До початку проведення аукціонних торгів Замовник укладає з Організатором Договір про організацію та проведення аукціонних торгів з продажу майнових прав на об'єкти нерухомого

майна та надає Організатору всі необхідні документи та інформацію стосовно Майнових прав, що пропонуються ним до продажу на аукціонних торгах, зокрема, але не виключно:

- копію документу, що підтверджує право власності/користування земельною ділянкою, на якій проводиться будівництво Об'єкту будівництва (свідоцтво на право власності/договір оренди земельної ділянки/ договір суперфіцію тощо);
- копію затверджених містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва;
- копію Дозволу про початок будівельних робіт та/або повідомлення про початок будівельних робіт, та/або повідомлення про початок підготовчих робіт, та/або декларації про початок виконання будівельних робіт;
- копію Договору підряду (генерального підряду) на будівництво об'єкта будівництва;
- копії інших документів, які підтверджують відповідний обсяг прав Замовника на продаж Майнових прав на аукціоні.

2.3. Замовник не пізніше ніж за 2 (два) календарних дні до проведення аукціонних торгів, надає Замовлення на проведення аукціону (заявку на продаж), в якому зазначається наступна інформація про Майнові права та умови їх продажу: опис та технічні характеристики майнових прав; інформація про місцезнаходження майбутнього об'єкта нерухомого майна, майнові права на який підлягають продажу на аукціоні; особливості продажу майнових прав (за наявності), інформація про початкову (стартову) вартість продажу майнових прав; інформація про крок аукціону тощо. Разом із Замовленням на проведення аукціону Замовник надає Біржі затверджену форму типового Форвардного контракту, який укладатиметься Замовником з учасниками-переможцями аукціону.

2.4. На підставі, отриманих від Замовників заявок Біржа формує бюлетень аукціонних торгів та не пізніше ніж за 2-а (два) календарних днів до дня проведення аукціонних торгів, оприлюднює бюлетень та повідомлення про аукціон (інформаційне повідомлення) на веб-сайті.

2.5. Бюлетень аукціонних торгів з продажу майнових прав повинен містити відомості про кількість лотів, інформацію про місцезнаходження та попередні технічні характеристики майбутніх об'єктів нерухомого майна, майнові права на які формують склад лотів; інформація про початкову (стартову) ціну (вартість продажу) майнових прав; інформація про крок аукціону тощо .

2.6. Вартісні показники у пропозиціях Замовників (продавців) та аукціонній документації наводяться у гривнях.

2.7. Організаційне проведення аукціонних торгів здійснює Біржа, яка забезпечує:

- реєстрацію заявок від покупців на участь в аукціонних торгах;
- формування бюлетенів аукціонних торгів;
- реєстрацію учасників торгів в день їх проведення та видачу учасникам карток-ідентифікаторів з номером, що відповідає номеру реєстрації заявки;
- оформлення та реєстрацію протоколів про результати аукціону із продажу Майнових прав.
- реєстрацію Форвардних контрактів, укладених між продавцями та покупцями за наслідками проведення аукціонних торгів;
- виконує інші обов'язки у відповідності до укладених договорів з продавцями та покупцями, а також згідно вимог визначених законодавством для товарних бірж.

Для виконання окремих робіт та послуг Біржа вправі залучати третіх осіб, оплата послуг яких проводиться у встановленому Біржею порядку та розмірах, який доводиться до відома учасників до початку проведення торгів.

2.8. Для участі в аукціонних торгах покупці проходять процедуру первинної акредитації на Біржі, для чого подають наступні документи:

- лист з проханням про надання статусу асоційованого члена;
- анкету учасника товарної біржі за формою, розробленою біржею;
- заяву-згоду на оброблення персональних даних за зразком, розробленим біржею;
- актуальний витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань;

- для юридичних осіб – копію статуту завіреного власною печаткою або довідку про провадження діяльності на підставі модельного статуту;
- для фізичних осіб – копію паспорта та довідки про присвоєння реєстраційного номеру облікової картки платника податків при відсутності відповідної відмітки в паспорті;
- копію документа, що підтверджує повноваження керівника юридичної особи;
- копію витягу з реєстру платників податку на додану вартість / реєстру платників єдиного податку / довідку про перебування на загальній системі оподаткування без реєстрації платником податку на додану вартість / довідку про неприбутковий статус особи;
- довідку про наявність та реквізити банківських рахунків для проведення розрахункових операцій;
- копію договору, на підставі якого врегульовано правовідносини між особою та акредитованим членом біржі щодо здійснення повноважень останнім в інтересах такої особи (брокерську угоду при бажанні діяти через брокера) (за наявності).

Копії усіх документів повинні бути засвідчені підписом уповноваженої особи та печаткою за наявності.

Надходження зазначеного пакету документів є підставою для підписання з покупцем Договору про участь в аукціонних торгах та сплати останнім реєстраційного збору.

2.9. Після проходження процедури акредитації (отримання статусу асоційованого члена біржі), для участі в кожних окремих аукціонних торгах покупці подають на Біржу заявки на купівлю майнових права на аукціоні за встановленою формою. В заявці, що надається Біржі покупцем, зазначаються номери лотів (позицій) відповідно бюлетеня, щодо яких покупець гарантує укладання Форвардних контрактів з продавцями, якщо його буде визнано переможцем аукціонних торгів.

2.10. Прийом заявок Біржею на участь в аукціонних торгах починається з дня публікації офіційного повідомлення про їх проведення за адресами опублікованими на власній сторінці Біржі в мережі Інтернет.

2.11. Заявка на участь у торгах подається разом з наступними документами:

- документом (завіреною банком копією платіжного доручення), що підтверджує сплату реєстраційного внеску (збору) за участь в аукціонних торгах у розмірі, зазначеному в інформаційному повідомленні (бюлетені);
- документами, що підтверджують повноваження представника Учасника, який буде представляти його інтереси під час проведення торгів та оформлення їх результатів (належним чином оформлена довіреність на ім'я уповноваженої особи на вчинення відповідних дій від імені Учасника аукціонних торгів/ витяг з ЄДР/ наказ (протокол) про призначення керівника тощо) з прикладенням копія паспорта такої особи.

2.12. Документи на участь в аукціонних торгах, зазначені в п.2.11. Регламенту, подаються Покупцями (Учасниками) у сканованому вигляді (сканкопії) засобами електронного зв'язку, шляхом скерування їх на електронну адресу Біржі (info@tsbgalcontract.org.ua).

2.13. Рішенням Аукціонного комітету можуть бути встановлені додаткові вимоги до переліку документів, які подаються для участі в аукціонних торгах.

2.14. Заявки на участь в аукціоні приймаються кожного робочого дня. Прийом заявок на участь в торгах припиняється в час, зазначений в інформаційному повідомленні, але не пізніше ніж за одну годину до моменту початку проведення торгів.

2.15. Покупець за участь в кожних аукціонних торгах сплачує реєстраційний збір у розмірі 100 (сто) гривень 00 коп. Рішенням Аукціонного комітету може бути встановлено інший розмір реєстраційного збору, який зазначається у відповідному інформаційному повідомленні.

2.16. Біржа відмовляє покупцям в участі в аукціонних торгах або в реєстрації учасників, якщо вони не виконали однієї з умов, визначених п.п. 2.8. - 2.13., 2.15 даного Регламенту, або перебувають у стадії реорганізації, ліквідації чи в процесі банкрутства, або подали заявку після закінчення терміну на їх подання, або не сплатили реєстраційний збір. У випадку усунення недоліків поданих заявок нові заявки приймаються та реєструються Біржею у встановленому даним Регламентом порядку.

3. Порядок проведення аукціонних торгів у голосовій формі

3.1. Загальні умови та вимоги до проведення аукціонних торгів:

- нікому з учасників аукціонних торгів не надаються переваги;
- ціни на аукціонних торгах формуються вільно.

3.2. У день проведення аукціонних торгів проводиться реєстрація учасників (уповноважених осіб), яка розпочинається не пізніше ніж за 30 хвилин і закінчується за 10 хвилин до початку їх проведення, з одночасним присвоєнням кожному учаснику відповідного реєстраційного (ідентифікаційного) номера та видачею аукціонної картки (у разі проведення аукціонних торгів у голосовій формі). Кожний учасник може направити для участі в аукціонних торгах не більше двох уповноважених осіб.

3.3. Біржа реєструє учасників (уповноважених осіб) лише за умови надходження на рахунок Біржі суми реєстраційного внеску. В разі, якщо на час, відведений на реєстрацію учасників аукціонних торгів, реєстраційний внесок від покупців не надійшов на рахунок Біржі, їх уповноважені особи не реєструються та не допускаються до участі в аукціонних торгах.

3.4. Уповноважена особа, яка представляє інтереси учасника аукціонних торгів у голосовій формі, під час реєстрації пред'являє відповідні документи, що підтверджують її повноваження, паспорт або документ, який засвідчує особу.

3.5 Під час проведення аукціонних торгів ціна на лот змінюється у розмірах, що кратні кроку аукціонного торгу, який визначається Замовником та оприлюднюється в інформаційному повідомленні.

3.6. Учасник-покупець має право придбати на аукціоні лише ті лоти, які були зазначені таким учасником у заявці на купівлю. Дане правило не розповсюджується на лоти, по яких Замовником під час проведення торгів було прийнято рішення про зменшення стартової ціни у зв'язку із відсутністю заявок на купівлю

3.7. Учасники-покупці можуть брати участь у аукціонних торгах безпосередньо або через спеціально уповноважену особу – Брокера.

3.8. Перед початком аукціонних торгів ведучий (ліцитатор), який призначається Біржею, оголошує присутнім основні умови проведення аукціонних торгів та правила поведінки учасників під час проведення торгів.

3.9. Торги по кожному лоту розпочинаються з оголошення ведучим (ліцитатором) назви продавця, номеру лоту, опису та технічних характеристик майбутнього об'єкту нерухомого майна, майнові права на який формують лот, початкової (стартової) ціни лоту та кроку торгу.

3.10. Учасники-покупці, які подали заявку на придбання певного лоту вважаються такими, які погодились на придбання відповідного лоту по стартовій ціні, зазначеній в бюлетені аукціонних торгів та у відповідній заявці учасника-покупця. Після оголошення ліцитатором початку торгів по кожному окремому лоту, оголошення його складу, початкової (стартової) ціни та кроку торгу, учасники-покупці, які зареєструвалися для участі у торгах по даному лоту, підтверджують свою готовність придбати такий лот по початковій (стартовій) ціні шляхом підняття своєї картки. За умови, що для участі в торгах по певному лоту зареєструвалось більше одного учасника-покупця, ліцитатор розпочинає конкурентний торг на збільшення ціни з першого кроку й оголошує наступну ціну лоту відповідно до прийнятого кроку. У випадку, якщо на участь у торгах по лоту не зареєструвалось жодного учасника, такий лот вважатиметься не проданим, та зніматиметься з подальших торгів. При цьому за рішенням Замовника (власника лоту) торги по такому лоту можуть бути проведені за процедурою зменшення ціни у порядку, зазначеному в п. 3.14. цього Регламенту.

3.11. Учасник-покупець, який згоден придбати за оголошеними умовами та ціною лот, підіймає свою картку, що підтверджує його готовність купити лот за оголошеною ціною. Якщо інших покупців немає (для участі у торгах по такому лоту зареєструвався лише один учасник-покупець), учасник вважається переможцем після оголошення ведучим: лот № __ по позиції № __, за ціною __ проданий учаснику № __. Інформація про переможця заноситься до протоколу аукціонних торгів.

3.12. Якщо бажаних придбати лот виявиться більше одного, між учасниками проводиться конкурентний торг на збільшення ціни. Після оголошення чергової ціни ведучий називає

номер картки учасника, що піднята першою, і повідомляє наступну ціну відповідно до кроку торгу.

3.13. Учасник-покупець, який останнім запропонував найвищу ціну, вважається переможцем, якщо після триразового оголошення чергової ціни жоден з інших учасників покупців не підняв картку для продовження торгу.

3.14. Якщо бажаючих придбати лот не виявиться, за рішенням Замовника (його представника) ліцитатор може провести зменшення ціни лоту, а торги при цьому відбуваються наступним чином:

- ведучий (ліцитатор) оголошує зниження стартової ціни лота відповідно до рішення Замовника. При виявленні лише одного учасника, який бажає придбати лот по запропонованій ціні, ведучий фіксує ціну продажу і оголошує про продаж лота цьому учаснику;
- у випадку, коли після зниження ціни виявиться більше одного покупця, проводиться конкурентний торг на збільшення ціни за процедурою згідно з п.п. 3.11 -3.14 цього Регламенту.

3.15. Якщо лот залишився непридбаним й після оголошення про зниження стартової ціни, він знімається з торгу.

3.16. Лот також може бути знято з торгу за рішенням Замовника (власника лоту) в будь-який час до моменту оголошення ліцитатором переможця торгів по лоту, про що Замовник повідомляє ліцитатора (ведучого торгів).

3.17. За результатами аукціонних торгів Біржа готує підсумковий протокол (протоколи) аукціонних торгів, на підставі якого (яких) проводиться оформлення (випуск) форвардних контрактів.

4. Порядок оформлення документів

4.1. Після завершення аукціонних торгів Біржа формує підсумковий протокол (протоколи) про результати аукціону за встановленою формою у трьох примірниках, кожен з яких підписується Покупцем, Біржею та передається на затвердження (підписання) Замовнику не пізніше наступного дня після проведення торгів.

4.2. Замовник зобов'язаний протягом 2-х банківських днів з дати проведення аукціону затвердити (підписати) підсумковий протокол(-ли) про результати аукціону або надати обґрунтування підстав його не затвердження.

4.3. У випадку не затвердження Замовником результатів аукціону по певному лоту, лот вважатиметься таким, що не проданий за результатами аукціонних торгів. Рішення Замовника про не затвердження протоколу про результати аукціону по певному лоту може бути оскаржене учасником-переможцем аукціону по даному лоту у встановленому законодавством порядку.

4.4. Після затвердження (підписання) Замовником протоколу(-лів) про результати аукціону, він повертає один примірник протоколу на Біржу, а другий – відповідному учаснику-переможцю торгів по певному лоту.

4.5. На підставі затверджених протоколів про результати аукціону учасники-переможці торгів зобов'язані протягом 3-х (трьох) календарних днів від дати формування протоколів торгів укласти із Замовниками торгів (продавцями лотів) Форвардні контракти на продаж майнових прав на об'єкти нерухомого майна за типовою, затвердженою Замовником формою, та зареєструвати їх на Біржі у встановленому Біржею порядку. Щодо кожного придбаного учасником лоту укладається окремий Форвардний контракт.

4.6. Оформлення та обмін документами за цим Регламентом може здійснюватись із застосуванням положень Закону України від 22.05.03 № 851-IV "Про електронні документи та електронний документообіг" та Закону України від 05.10.2017 №2155-VIII " Про електронні довірчі послуги".

4.7. Електронні копії документів та електронне листування, прирівнюється до оригіналів документів (повідомлень), та не потребують затвердження на матеріальних носіях, папері. Учасники торгів та Організатор торгів можуть окремо використовувати електронно-цифровий

підпис (ЕЦП), відбитки підписів та печаток, сервіси для обміну електронними документами (Paperless, Сота, Вчасно, М.Е.Дос тощо).

5. Порядок проведення розрахунків

5.1. Переможці торгів - покупці, що придбали відповідну кількість лотів та підписали протоколи про результати аукціону, протягом трьох банківських днів після проведення аукціонних торгів сплачують на рахунок Біржі винагороду за організацію та проведення торгів з розрахунку 300 (Триста) грн 00 коп за кожен придбаний переможцем торгів лот. Рішенням Аукціонного комітету може бути встановлено інший розмір винагороди, який доводиться до відома учасників не пізніше ніж за день до дати проведення торгів.

5.2. За реєстрацію Біржею Форвардних контрактів переможці торгів - покупці сплачують на рахунок Біржі збір у розмірі 100,00 (сто гривень) за кожний зареєстрований контракт протягом 3-х днів з моменту проведення реєстрації.

5.3. Розмір та порядок оплати інших платежів, які мають бути сплачені переможцем торгів-покупцем, визначаються відповідно до умов Форвардного контракту та/або згідно з рішенням Аукціонного комітету.

5.4. У разі не проведення учасником-переможцем торгів оплати винагороди Біржі та збору за реєстрацію контрактів, останній позбавляється права участі в наступних торгах.

Якщо переможці торгів - покупці не виконали умови Форвардних контрактів, такі учасники, при наявності підтвердження від продавців про невиконання умов контрактів, не допускаються до участі в наступних аукціонних торгах майновими правами на об'єкти нерухомого майна.

5.5. Усі питання проведення розрахунків та виконання інших зобов'язань за Форвардними контрактами вирішуються Замовником (продавцем) та учасником-переможцем торгів (покупцем) самостійно відповідно до умов Форвардного контракту.

6. Визнання аукціонних торгів такими, що не відбулися.

6.1. Аукціонні торги можуть бути визнані такими, що не відбулися, у випадках:

- відсутності Покупців;
- грубого порушення процедури проведення аукціонних торгів, передбаченої цим Регламентом;
- наявності обґрунтованих підстав вважати, що серед учасників аукціонних торгів існує змова щодо ціни виставлених лотів, або ж стало відомо про змову між учасниками і особою, яка проводить аукціонні торги.

6.2. Аукціонні торги по окремим лотам визнаються такими, що не відбулися у випадку відмови учасника-переможця торгів від підписання протоколу про результати аукціонних торгів та/або Форвардного контракту, а також у випадку обґрунтованої відмови Замовника від затвердження (підписання) протоколу про результати аукціонних торгів.

6.3. Рішення про визнання аукціонних торгів такими, що не відбулися, приймає Аукціонний комітет на підставі обґрунтованого подання ліцитатора або учасників аукціонних торгів.