

МАЛОВИСКІВСЬКА МІСЬКА РАДА
НОВОУКРАЇНСЬКОГО РАЙОНУ КІРОВОГРАДСЬКОЇ ОБЛАСТІ
_____ СЕСІЯ ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ

Р І Ш Е Н Н Я

« ____ » _____ 2023 року

м. Мала Виска

№ _____

Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок, типового договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки несільськогосподарського призначення, що передбачається до продажу, та типового договору на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки несільськогосподарського призначення, на якій розташовано об'єкти нерухомого майна на території Маловисківської міської територіальної громади

Відповідно до статей 25, 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст. 128 Земельного кодексу України, Закону України «Про оцінку земель», Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002р. № 1531 із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 22.04.2009 р. № 381, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Порядок продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок згідно із додатком 1 (додається).

2. Затвердити форму заяви про надання дозволу на викуп згідно із додатком 2 (додається).

3. Затвердити типовий договір авансового внеску оплати авансового платежу в рахунок оплати ціни земельної ділянки, фінансування робіт з організації продажу земельної ділянки згідно із додатком 3 (додається).

4. Затвердити типовий договір на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки несільськогосподарського призначення, на якій розташовано об'єкти нерухомого майна згідно із додатком 4 (додається).

5. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань земельних відносин, природокористування, планування території, будівництва, архітектури, охорони пам'яток, історичного середовища та благоустрою.

Міський голова

Юрію ГУЛЬДАС

ПОРЯДОК

продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок

1. Загальні положення

Цей Порядок розроблений відповідно до Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Постанови Кабінету Міністрів України №381 від 22 квітня 2009 року «Про затвердження порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності» та інших актів чинного законодавства та регулює порядок продажу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю громадян, фізичних осіб-підприємців, юридичних осіб.

Об'єктами продажу є земельні ділянки несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що перебувають у власності громадян, фізичних осіб-підприємців та юридичних осіб. Норми цього положення поширюються на земельні ділянки, які розташовані на території Маловисківської міської територіальної громади та належать до категорії земель, що можуть бути передані у власність згідно чинного законодавства України.

Суб'єктами правовідносин з продажу земельних ділянок є:

Продавець Маловисківська міська рада в межах повноважень, визначених чинним законодавством України.

Покупці - громадяни, фізичні особи-підприємці та юридичні особи, які є власниками об'єктів нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках на території Маловисківської міської територіальної громади.

Продаж земельних ділянок у власність здійснюється за заявами (клопотаннями) власників об'єктів нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках на території Маловисківської міської територіальної громади. Продаж земельних ділянок за заявами (клопотаннями) зацікавлених осіб полягає в передачі права власності на земельну ділянку покупцю за ціною, визначеною на підставі експертної грошової оцінки відповідно до встановленого чинним законодавством порядку.

Підготовку проектів рішень міської ради про продаж (відмову в продажу) земельних ділянок під власним майном, забезпечує відділ з питань земельних відносин Маловисківської міської ради.

Укладення договорів про сплату авансового внеску, контроль за сплатою авансового внеску та надходження коштів від продажу земельних ділянок забезпечує юридичний відділ та фінансове управління міської ради. Замовлення експертної грошової оцінки після проведення конкурсного відбору з метою визначення ціни земельної ділянки здійснює Маловисківська міська рада.

Цей порядок не поширюється на продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації.

2. Порядок викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна

Громадяни, фізичні особи-підприємці та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність (під власним майном), подають заяву (клопотання) до міської ради.

У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про сплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

До заяви (клопотання) додаються:

- а) документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його

наявності) та документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці (нотаріально завірнені копії);

б) копія установчих документів для юридичної особи, а для громадянина копія документа, що посвідчує особу;

в) свідоцтво про державну реєстрацію фізичної особи - підприємця у разі продажу земельної ділянки фізичній особі підприємцю.

г) витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

Міська рада у місячний строк розглядає заяву (клопотання) і приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та/або про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки чи про відмову в продажу із зазначенням обґрунтованих причин відмови.

Підставою для відмови в продажу земельної ділянки є:

а) неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки;

б) виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;

в) якщо щодо суб'єкта підприємницької діяльності порушена справа про банкрутство або припинення його діяльності;

г) встановлена Земельним кодексом України заборона на передачу земельної ділянки у приватну власність;

д) відмова від укладення договору про сплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки;

е) в інших випадках передбачених чинним законодавством;

Рішення про відмову продажу земельної ділянки може бути оскаржене в суді.

Рішення Маловисківської міської ради про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки та укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки згідно типового договору.

Кошти в рахунок авансового внеску в розмірі не більше 20 відсотків вартості нормативно-грошової оцінки земельної ділянки, сплачуються громадянином, фізичною особою-підприємцем або юридичною особою в 10 - денний термін після укладення відповідного договору. Авансові внески використовуються для фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки. Вартість проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки не може бути більшою ніж авансовий внесок покупця такої ділянки.

Після сплати покупцем земельної ділянки авансового внеску Маловисківська міська рада проводить конкурсний відбір суб'єкта оціночної діяльності у сфері оцінки земель та здійснюється замовлення експертної грошової оцінки земельної ділянки шляхом укладення відповідного договору в межах оплати авансового внеску.

Ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться організаціями, які мають відповідну ліцензію на виконання цього виду робіт на замовлення виконавчого комітету Маловисківської міської ради.

Фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за рахунок внесеного покупцем авансу, що становить не більше 20 відсотків вартості земельної ділянки, визначеної за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки. Порядок зарахування та використання коштів авансового внеску здійснюється згідно Постанови Кабінетом Міністрів України.

Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки. У разі відмови покупця від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сума авансового внеску не повертається.

Розрахунки за придбання земельної ділянки можуть здійснюватися з розстроченням платежу за згодою сторін, але не більше ніж на п'ять років.

Порядок здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки визначається Кабінетом Міністрів України.

2.9. Рішення міської ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки.

У разі невмотивованого зволікання або ухилення покупцем від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки протягом місяця з дати прийняття міською радою рішення про продаж земельної ділянки міська рада має право ініціювати скасування цього рішення при цьому авансовий внесок покупцю не повертається.

2.10. Міська рада укладає з покупцем договір купівлі-продажу земельної ділянки, який підлягає нотаріальному посвідченню. Документ про оплату або про сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу) є підставою для видачі свідоцтва на право власності на земельну ділянку та її державної реєстрації.

2.11. Кошти, отримані від продажу земельних ділянок на території Маловисківської міської територіальної громади, зараховуються до міського бюджету у порядку, визначеному чинним законодавством.

2.12. Врахувати, що питання, які не врегульовані цим Порядком, регулюються нормативно-правовими актами діючого законодавства України.

Секретар ради

Леся ПОСТОЛЮК

Додаток 2
до рішення Маловисківської міської ради
від _____ 2023 року
№ _____

Заява

Прошу надати дозвіл на викуп земельної ділянки, яка знаходиться за адресою _____, площа земельної ділянки _____, цільове призначення земельної ділянки _____, яку я орендую на підставі договору оренди укладеного _____ № _____ (у разі наявності).
(дата укладання) (№
договору)

Надаю згоду на укладення договору авансового внеску в рахунок оплати вартості земельної ділянки за адресою _____ у розмірі 20% від нормативно грошової оцінки.

Додатки:

- копія документа, що посвідчує право оренди (у разі наявності)
- копія технічного паспорта на об'єкт нерухомого майна, що знаходиться на орендованій ділянці;
- свідоцтво на право власності на об'єкт нерухомого майна, що знаходиться на орендованій ділянці;
- витяг з державного реєстру власників;
- копія паспорта та код фізичної особи;
- копія статуту, свідоцтва про державну реєстрацію , довідка про присвоєння ідентифікаційного коду для юридичних осіб.
- Витяг з технічної документації нормативної грошової оцінки на дану земельну ділянку

Дата

Підпис

Секретар ради

Леся ПОСТОЛЮК

ТИПОВИЙ ДОГОВІР
про оплату авансового внеску в рахунок оплати
ціни земельної ділянки несільськогосподарського призначення,
що передбачається до продажу

м. Мала Виска

«__» _____ 20__ р.

СТОРОНИ:

Сторона 1: Маловисківська міська рада, в особі _____, який (а) діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з однієї сторони,

Сторона 2: _____, в особі _____, який (а) діє на підставі _____, з другої сторони, керуючись взаємною згодою та діючим законодавством України, уклали цей Договір про наступне:

1. Предмет Договору

1.1. Сторона 2 сплачує, а Сторона 1 приймає авансовий внесок в рахунок оплати ціни земельної ділянки несільськогосподарського призначення загальною площею _____ кв. м, кадастровий номер (_____), яка розташована за адресою: _____.

1.2. Авансовий внесок використовується Стороною 1 для фінансування робіт з виготовлення відповідним суб'єктом оціночної діяльності звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки, що передбачається до продажу.

1.3. Розмір авансового внеску становить _____ гривень.

1.4. Сума авансового внеску сплачується Стороною 2 на рахунок Маловисківської міської територіальної громади, відкритий у територіальному органі Державної казначейської служби України: р/р № _____, код ЄДРПОУ _____, банк отримувача _____, код платежу _____, призначення платежу: «Авансовий внесок в рахунок оплати вартості земельної ділянки за адресою: _____ (кадастровий номер _____)».

1.5. Сума авансового внеску має бути сплачена протягом _____ днів з дня підписання цього Договору.

2. Права і обов'язки Сторін

2.1. Сторона 2 сплачує на рахунок Сторони 1, вказаний в п. 1.3., авансовий внесок з зазначенням у платіжному дорученні своїх реквізитів, номера і дати цього Договору та повної назви Сторони 1.

2.2. У разі відмови Сторони 2 від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки авансовий внесок в рахунок оплати ціни земельної ділянки не повертається.

3. Строк дії Договору та відповідальність Сторін

3.1. Строк дії договору починається з моменту його підписання Сторонами та закінчується з моменту підписання договору купівлі-продажу земельної ділянки.

3.2. Умови цього договору можуть бути змінені за взаємною згодою Сторін.

3.3. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність згідно з законодавством та Договором.

3.4. У випадках, не передбачених цим Договором, Сторони керуються нормами чинного законодавства.

3.5. Цей Договір складено у двох оригінальних примірниках, по одному для кожної із Сторін.

4.Юридичні адреси та реквізити Сторін:

Сторона 1

Сторона 2

Міський голова

Секретар ради

Леся ПОСТОЛЮК

ТИПОВИЙ ДОГОВІР
на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки
несільськогосподарського призначення, на якій розташовано
об'єкти нерухомого майна

м. Мала Виска

«___» _____ 20__ р.

Сторони:

Замовник: Маловисківська міська рада, в особі _____, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з однієї Сторони,

Оцінювач (суб'єкт оціночної діяльності): _____, в особі _____, який діє на підставі _____, з другої Сторони, керуючись взаємною згодою та діючим законодавством України, уклали цей Договір про наступне:

1. Предмет Договору

1.1. Замовник доручає, а Оцінювач бере на себе зобов'язання по визначенню вартості та виконанню звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки для _____, площею _____ кв. м (кадастровий номер _____), яка розташована за адресою: _____, на якій розташовано об'єкти нерухомого майна, що належать Покупцю земельної ділянки _____.

2. Вартість робіт та порядок розрахунків

2.1. Загальна вартість робіт, зазначених у п.1.1. цього Договору, визначається згідно з конкурсними пропозиціями Оцінювача, відповідно до протоколу засідання Комісії по конкурсному відбору суб'єктів оціночної діяльності, які будуть залучені до проведення експертної оцінки комунальної власності, виконавців робіт із землеустрою, оцінки земель, виконавця земельних торгів (аукціонів), від _____ № ___ у розмірі _____.

2.2. Цей Договір та виписаний Оцінювачем рахунок є підставою для перерахування коштів за проведення експертної оцінки земельної ділянки на рахунок Оцінювача.

3. Права та обов'язки Сторін

3.1. Оцінювач зобов'язаний на вимогу Замовника давати пояснення щодо поданого звіту та об'єкту оцінки.

3.2. Оцінювач не несе відповідальності за наслідки, що виникли внаслідок використання результатів оцінки з метою, що не була предметом Договору.

3.3. Замовник сприяє наданню всієї необхідної інформації про об'єкт оцінки, яка відповідно до чинного законодавства має знаходитись у власника нерухомого майна і необхідна для виконання Оцінювачем робіт, передбачених п. 1.1. Договору.

3.4. Якщо в процесі роботи Оцінювача виникла потреба у проведенні інвентаризації майна, аудиторської перевірки або поновлення бухгалтерського обліку, Оцінювач має право вимагати проведення таких робіт від особи, яка бажає купити земельну ділянку. Термін дії Договору при цьому продовжується на період виконання таких робіт.

3.5. Якщо в процесі оцінки виникла потреба в залученні спеціалістів вузьких галузей, Оцінювач має право вимагати залучення таких, при цьому оплата їхніх послуг проводиться за рахунок загальної вартості робіт з виконання експертної грошової оцінки. Термін дії Договору при цьому продовжується на період виконання таких робіт.

3.6. Оцінювач самостійно погоджує звіт з експертної грошової оцінки з відповідними

органами державної влади та місцевого самоврядування.

4. Порядок приймання і передачі робіт

- 4.1. Приймання виконаних робіт за цим Договором оформлюється актом приймання-передачі робіт (далі - акт).
- 4.2. Замовник зобов'язаний підписати акт протягом 3-х робочих днів з дня одержання експертного висновку.
- 4.3. У разі відмови від підписання акта Замовник складає протягом 5 днів з моменту отримання акта експертного висновку мотивований протокол розбіжностей. Якщо протягом місяця з моменту отримання Замовником виконаної роботи акт прийому-передачі робіт по експертній грошовій оцінці не буде повернуто Оцінювачу, робота вважається прийнятою без зауважень.

5. Строк виконання робіт

- 5.1. Початком робіт вважається підписання Договору, за умови надання Оцінювачу всієї необхідної інформації про об'єкт оцінки.
- 5.2. Термін виконання робіт визначається конкурсними пропозиціями Оцінювача до подачі на обов'язкову державну експертизу. Про передачу на експертизу Оцінювач інформує в письмовій формі.
- 5.3. Термін виконання робіт продовжується на термін проходження обов'язкової (повторної) державної експертизи.
- 5.4. Оцінювач має право виконати роботи достроково.

6. Відповідальність Сторін

- 6.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з законодавством та цим Договором.
- 6.2. Невиконання робіт в терміни, зазначені в п.5.2., є підставою для розірвання цього Договору.
- 6.3. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності за порушення зобов'язання, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

7. Умови розірвання Договору

- 7.1. Цей Договір може бути розірваний за взаємною згодою сторін у порядку, визначеному чинним законодавством, крім випадку, зазначеному у п.6.2.

8. Інші умови

- 8.1. Договір набирає чинності з моменту його підписання і діє до повного виконання Сторонами передбачених ним зобов'язань.
- 8.2. Умови цього Договору можуть бути змінені лише за взаємною згодою Сторін з обов'язковим складанням додаткової угоди.
- 8.3. Усі спори, що пов'язані з цим Договором, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами. Якщо спір не може бути вирішений шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору, визначеному відповідним чинним законодавством України.
- 8.4. У випадках, не передбачених цим Договором, Сторони керуються нормами чинного законодавства.
- 8.5. Цей Договір укладений у двох оригінальних примірниках, по одному для кожної із Сторін.
- 8.6. Після підписання цього Договору усі попередні переговори за ним, листування, попередні угоди та протоколи про наміри з питань, що так чи інакше стосуються цього Договору, втрачають юридичну силу.
- 8.7. Додатками до цього Договору є Акти виконаних робіт.

9. Юридичні адреси та реквізити Сторін:

Замовник

Оцінювач _____

Міський голова

Секретар ради

Леся ПОСТОЛЮК