



ЗАВОДСЬКА МІСЬКА РАДА

ТРИДЦЯТЬ П'ЯТА СЕСІЯ МІСЬКОЇ РАДИ СЬОМОГО СКЛИКАННЯ

ПРОЕКТ РІШЕННЯ

Про затвердження Положення про порядок продажу земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна у м. Заводське та с. Вишневе.

Керуючись пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», пунктом «б» статті 12, статтею 128 Земельного кодексу України, постановою Кабінету Міністрів України від 22.04.2009 року № 381 «Про затвердження Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності», Законом України «Про оцінку земель».

Вирішили: 1. Затвердити Положення про порядок продажу земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна у м. Заводське та с. Вишневе (дається).

2. Рішення двадцять першої сесії Червонозаводської міської ради шостого скликання від 14.12.2012 року за № 12 «Про затвердження Положення про порядок продажу земельних ділянок під майном у м. Червонозаводське» - скасувати.

3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію з питань будівництва, транспорту, зв'язку, земельних відносин, екології та охорони навколишнього природного середовища

Міський голова

В. Сидоренко

Положення

про порядок продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, на території м. Заводське та с. Вишневе.

Дане Положення визначає та врегульовує порядок продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна в адміністративних межах м. Заводське та с. Вишневе.

1. Загальні положення.

1.1. Положення розроблене у відповідності до:

- Конституції України;
- Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні";
- Закону України "Про оцінку земель";
- Земельного кодексу України;
- Бюджетного кодексу України;
- Цивільного кодексу України;
- Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;
- інших нормативно-правових актів з питань регулювання земельних відносин в Україні.

1.2. Основні терміни та їх визначення.

У даному положенні наведені терміни вживаються в такому значенні:

Експертна грошова оцінка земельної ділянки – результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Грошова оцінка землі – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, що визначається відповідно до функціонального використання і місця розташування земельної ділянки;

Нормативна грошова оцінка земель – використовується для визначення розміру земельного податку, орендної плати за землю, мінімальної ціни продажу земельної ділянки та проводиться за методикою, яка затверджується Кабінетом Міністрів України;

Авансовий внесок в рахунок оплати ціни земельної ділянки – використовується для фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки. Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки.

Технічна документація із землеустрою – затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проектів тощо;

План земельної ділянки – графічне зображення, що відображає місцезнаходження, зовнішні межі земельної ділянки та межі земель, обмежених у використанні і обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельних сервітутів), а також розміщення об'єктів нерухомого майна, природних ресурсів на земельній ділянці;

Договір купівлі-продажу – цивільно-правова угода між продавцем земельної ділянки (Заводська міська рада) та покупцем (суб'єкт господарювання, який має у власності об'єкти нерухомого майна, які розміщені на земельній ділянці);

Продавець – Заводська міська рада в межах повноважень, визначених Земельним кодексом України та Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Покупці – громадяни, фізичні особи-підприємці та юридичні особи, які є власниками об'єктів нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках комунальної власності в м. Заводське та с. Вишневе.

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

1.3. Продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок, здійснюється Заводською міською радою відповідно до глави 20 Земельного кодексу України.

1.4. Підготовку проектів рішення Заводської міської ради щодо надання дозволу на складання звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснює провідний спеціаліст з земельних питань та містобудування з урахуванням висновків щодо обмежень або обтяжень, які надаються органами виконавчої влади, компетенції яких може стосуватись питання використання земельної ділянки.

1.5. Вибір суб'єкта оціночної діяльності проводиться відповідно до конкурсного відбору.

За результатами конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності між Заводською міською радою та претендентом, який виграв конкурс, укладається договір на виконання робіт з виготовлення звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки, за рахунок оплати авансового внеску.

1.6. Вартість земельних ділянок, передбачених до продажу, визначається на підставі експертної грошової оцінки, що проводиться організаціями, які мають відповідну ліцензію на виконання цього виду робіт. Замовником експертної грошової оцінки виступає Заводська міська рада. Фінансування даних робіт здійснюється за рахунок сплаченого покупцем авансового внеску. Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) вартості об'єкта оцінки (земельної ділянки), за яку він може бути відчужений відповідно до умов договору. За результатами експертної грошової оцінки земельних ділянок визначається їх оцінна вартість, яка враховується під час встановлення ціни продажу земельної ділянки. Ціна продажу земельної ділянки може відрізнитися від експертної грошової оцінки. В будь-якому разі, якщо вартість земельної ділянки, визначена за експертною грошовою оцінкою, є меншою від нормативної грошової оцінки даної земельної ділянки, то ціна продажу (викупна ціна) земельної ділянки визначається за її нормативною грошовою оцінкою і не може бути нижчою від нормативної грошової оцінки даної земельної ділянки.

Сума авансового внеску становить 20 % вартості земельної ділянки за нормативною грошовою оцінкою.

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

Після укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки покупець перераховує залишок коштів на відповідний бюджетний рахунок в терміни встановлені договором купівлі-продажу земельної ділянки.

1.7. Після прийняття рішення про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, Заводська міська рада укладає договір купівлі-продажу земельної ділянки. В договорі купівлі-продажу земельної ділянки можуть зазначатися особливі вимоги та обмеження, які встановлені та зазначені у висновках відповідних служб.

1.8. Договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню та реєстрації у встановленому законом порядку. Витрати щодо нотаріального посвідчення та реєстрації несе покупець.

1.9. Розрахунок за земельні ділянки, які відповідно до рішення Заводської міської ради продані з розстроченням платежу на період не більше 6-х місяців із першим внеском 50 % від ціни продажу земельної ділянки, здійснюється відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 22 квітня 2009 року № 381 «Про затвердження Порядку здійснення

розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності».

2. Порядок продажу земельних ділянок комунальної власності, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, на території Заводської міської ради.

2.1. Громадяни, фізичні особи-підприємці та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність (під власним майном), подають заяву (клопотання), форма якої наведена в додатку 1 даного положення до міської ради.

2.2. 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.

2.3. 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 завірені копії);

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

в) витяг з Єдиного Державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців (із зазначенням інформації про порушення справи про банкрутство та припинення його діяльності);

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

3. Продаж земельних ділянок у разі відсутності документу, що посвідчує право користування земельною ділянкою.

У разі відсутності документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою, виконується процедура з виготовлення за рахунок покупця проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку.

4. Порядок розгляду звернень щодо продажу земельних ділянок.

4.1. Заява щодо викупу земельної ділянки та документи, які додаються до неї, подається на ім'я міського голови Заводської міської ради.

4.2. Заводська міська рада у місячний термін опрацьовує представлені матеріали та готує проект рішення міської ради про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній), 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;

г) відмова від укладення договору про сплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

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

4.3. Після прийняття рішення міської ради про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки та укладання і підписання протягом 30 днів договору про оплату авансового внеску, виконавчий орган Заводської міської ради проводить відбір суб'єкта оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

4.4. У разі отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, відповідне рішення міської ради передається заявнику.

Заявник звертається до будь-якої підрядної організації, що має ліцензію на виконання землевпорядних робіт, для виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Роботи по виготовленню землевпорядної документації оплачуються покупцем земельної ділянки. Після виготовлення та погодження в установленому порядку, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, або технічна документація із землеустрою, разом із відповідною заявою подається до Заводської міської ради для підготовки проекту рішення про затвердження відповідної документації із землеустрою. Заявнику надається дозвіл на укладання договору оренди і надається дозвіл на розроблення звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки.

Договір про оплату авансового внеску (згідно додатку 2) укладається і підписується між заявником та Заводською міською радою, в особі міського голови, протягом двох місяців, з дня прийняття рішення міської ради про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки. Виконавчий орган Заводської міської ради організовує проведення відбору суб'єктів оціночної діяльності для оцінки земельних ділянок.

4.5. Після оплати покупцем земельної ділянки авансового внеску, міським головою Заводської міської ради здійснюється замовлення експертної грошової оцінки земельної ділянки шляхом укладення відповідного договору в межах суми оплати авансового внеску.

4.6. Після виготовлення звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки, провідний спеціаліст з земельних питань та містобудування готує проект рішення Заводської міської ради про продаж земельної ділянки.

4.7. Проект рішення Заводської міської ради про продаж земельної ділянки подається для розгляду та надання відповідних рекомендацій до постійної депутатської комісії та колегії Заводської міської ради. Постійна депутатська комісія та колегія Заводської міської ради, після розгляду проекту рішення, надають відповідні рекомендації, на підставі яких зазначений проект рішення вноситься на розгляд сесії Заводської міської ради.

4.8. Рішення Заводської міської ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки, на якій розташовано об'єкт нерухомого майна, що є власністю покупця цієї ділянки. Заводська міська рада в особі міського голови або посадова особа міської ради, що виконує його обов'язки, укладає з покупцем договір купівлі-продажу земельної ділянки, який підлягає нотаріальному посвідченню. Всі витрати за нотаріальне оформлення договору купівлі-продажу покладаються на Покупця.

У разі відмови покупця від укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки сума авансового внеску не повертається.

4.9. Повна сплата вартості земельної ділянки, визначеної рішенням сесії Заводської міської ради як ціна продажу, повинна бути сплачена покупцем на рахунок міської ради до укладання договору купівлі-продажу та державної реєстрації права власності на земельну ділянку.

Розрахунки за придбання земельної ділянки можуть здійснюватися з розстроченням платежу за згодою сторін, але не більше ніж на шість місяців. Порядок здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки визначається Кабінетом Міністрів України.

4.10. Покупець зобов'язаний здійснити повний розрахунок по орендній платі, або земельному податку (у випадку, якщо земельна ділянка знаходилася у постійному користуванні), до дня державної реєстрації права власності на земельну ділянку.

4.11. Покупець земельної ділянки, після сплати коштів за земельну ділянку згідно договору купівлі-продажу, звертається до виконавчого комітету Заводської міської ради за довідкою щодо сплати першого внеску або відсутності заборгованості перед Заводською міською радою за зазначену земельну ділянку.

Відповідна довідка надається покупцю земельної ділянки на протязі 15 календарних днів з дня звернення, в зв'язку з необхідністю отримання інформації від ГУДКСУ у Полтавській області.

Довідка виконавчого органу Заводської міської ради щодо відсутності заборгованості перед Заводською міською радою за земельну ділянку є підставою для державної реєстрації права власності на земельну ділянку.

4.13. Додаткові умови та обмеження, встановлені міською радою при продажу земельної ділянки, при зміні власника земельної ділянки переходять до нового власника. Недотримання додаткових умов та обмежень, передбачених в договорі купівлі-продажу земельної ділянки, власниками земельних ділянок може бути підставою для звернення міської ради до суду з позовом про розірвання договору купівлі-продажу.

4.14. Припинення права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, здійснюється відповідно до глави 22 Земельного кодексу України.

Додаток 2
До Положення про порядок продажу
земельних ділянок несільськогосподарського
призначення, на яких розміщені об'єкти
нерухомого майна на території
м. Заводське та с. Вишневе

ДОГОВІР № __
про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни
земельної ділянки

м. Заводське

«__» _____ 201 р.

Ми, нижчепідписані: з однієї сторони – Заводська міська рада, в особі міського голови _____, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» що знаходиться за адресою: м. Заводське, вул. Полтавська, 4/16, код ЄДРПОУ: 21048531, в подальшому «ОДЕРЖУВАЧ» та _____

_____ суб'єкт господарювання, ідентифікаційний номер (код) _____, що розташований (юридична адреса) за адресою: _____, в особі _____, що мешкає за адресою: _____ в подальшому «ПЛАТНИК», які іменуються в тексті цього Договору «Сторони», а кожен окремо «Сторона», керуючись взаємною згодою та діючим законодавством України уклали цей Договір про таке:

1. Предмет договору

1.1. ПЛАТНИК, на підставі рішення __ сесії __ скликання Заводської міської ради від _____ № _____, зобов'язується сплатити, а ОДЕРЖУВАЧ прийняти авансовий внесок в рахунок оплати ціни земельної ділянки площею _____ га за адресою: м. Заводське (с. Вишневе), _____, цільове використання _____

Кадастровий номер: _____. Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки.

2. Сума авансового внеску, строки і порядок оплати.

2.1. Розрахунок суми авансового внеску здійснюється ОДЕРЖУВАЧЕМ на підставі Витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки від _____ № _____, який надається ПЛАТНИКОМ.

2.2. Сума авансового внеску за цим Договором становить _____ грн. ____ коп. (_____), що складає 20 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

2.3. Сума авансового внеску має бути сплачена протягом двадцяти робочих днів з дня підписання даного Договору.

2.4. Сума авансового внеску у розмірі _____ грн. ____ коп. (_____)

сплачується ПЛАТНИКОМ на розрахунковий рахунок № _____, одержувач коштів: банк _____, призначення платежу: «Авансовий внесок в рахунок оплати ціни земельної ділянки площею _____ га., яка розташована за адресою: м. Заводське, вул. _____ та розподіляється: частина грошових коштів перераховується для оплати робіт з виготовлення звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, а решта грошових

коштів - до державної реєстрації договору купівлі-продажу земельної ділянки, перераховується на відповідний рахунок бюджету.

3. Обов'язки сторін

3.1. ПЛАТНИК зобов'язаний:

3.1.1. Сплатити авансовий внесок в рахунок оплати ціни земельної ділянки в строки та в розмірах передбачених Розділом 1 та 2 цього Договору.

3.1.2. Представити ОДЕРЖУВАЧУ копії банківських виписок про перерахування коштів на розрахунковий рахунок ОДЕРЖУВАЧА в повному обсязі. Дані документи будуть засвідчувати про виконання умов цього Договору ПЛАТНИКОМ.

3.2. ОДЕРЖУВАЧ зобов'язаний:

3.2.1. Прийняти оплату від ПЛАТНИКА в розмірі та в терміни, що передбачено Розділом 2 цього Договору.

3.2.2. Визначити суб'єкта оціночної діяльності для виготовлення звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки.

4. Відповідальність сторін

4.1. Відповідальність за своєчасність сплати грошових коштів несе ПЛАТНИК.

4.2. У разі несплати ПЛАТНИКОМ суми авансового внеску протягом двадцяти робочих днів з дня підписання цього Договору, даний Договір втрачає чинність.

4.3. Несплата ПЛАТНИКОМ суми авансового внеску протягом двадцяти робочих днів з дня підписання даного Договору вважається відмовою ПЛАТНИКА від укладання Договору і є підставою для прийняття рішення Заводської міської ради про відмову у продажу земельної ділянки (абзац г пункт 5 статті 128 Земельного кодексу України).

4.4. Сума авансового внеску не повертається у разі відмови ПЛАТНИКА від укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки (п. 8 ст. 128 Земельного кодексу України).

5. Зміни умов договору та його розірвання.

5.1. Цей Договір не може бути розірваний в односторонньому порядку.

5.2. У разі невиконання однією із Сторін умов цього Договору він може бути змінений або розірваний на вимогу другої Сторони за рішенням суду.

5.3. У разі виникнення на момент прийняття рішення міської ради про продаж земельної ділянки обставин (підстав), які передбачені пунктом 5 ст. 128 Земельного кодексу України, або визнання даного Договору в судовому порядку недійсним (при умові, що рішення суду набрало законної сили), або розірвання даного Договору в судовому порядку (при умові, що рішення суду набрало законної сили), або смерті ПЛАТНИКА, сума авансового внеску повертається ПЛАТНИКУ (або його правонаступнику, що підтверджується відповідним свідоцтвом), за винятком суми, яка перерахована за виконання робіт з виготовлення звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки суб'єкту оціночної діяльності (якщо кошти, на момент звернення ПЛАТНИКА (або його правонаступника) вже були перераховані суб'єкту оціночної діяльності). Питання повернення коштів, що перераховані суб'єкту оціночної діяльності, ПЛАТНИК (або його правонаступник) вирішує самостійно з суб'єктом оціночної діяльності.

5.4. У разі перевищення суми авансового внеску ціни продажу земельної ділянки, яка затверджена відповідним рішенням Заводської міської ради, різниця коштів повертається ПЛАТНИКУ протягом 10 робочих днів з дня державної реєстрації договору купівлі-продажу земельної ділянки, про що складається відповідний акт.

6. Прикінцеві положення

6.1. Договір складений в 2 (двох) примірниках, які мають однакову юридичну силу. Один примірник зберігається в Заводській міській раді, другий у ПЛАТНИКА.

6.2. Цей договір набирає чинності після підписання його сторонами у відповідності з вимогами ст. 128 Земельного кодексу України.

6.3. Невід'ємною частиною Договору є витяг з рішення ___ сесії ___ скликання Заводської міської ради від _____ № _____

Реквізити сторін:
«ОДЕРЖУВАЧ»
Заводська міська рада
в особі міського голови

«ПЛАТНИК»

який діє на підставі ст. __ Закону України
«Про місцеве самоврядування в Україні»
м. Заводське, вул. _____
код ЄДРПОУ: _____
ГУДКСУ _____
МФО _____
р/р _____

Підписи сторін

«ОДЕРЖУВАЧ»

«ПЛАТНИК»

М. П.

М. П. (за наявності печатки)

Міський голова

В. Сидоренко