



**Костянтинівська сільська рада
Миколаївського району Миколаївської області**

Р І Ш Е Н Н Я №19

08 липня 2021 року
с. Костянтинівка

VII сесія восьмого скликання

Про затвердження Положення
про порядок продажу земельних
ділянок комунальної власності, на яких
розташовані об'єкти нерухомого майна,
на території Костянтинівської сільської
ради

Відповідно до ст. 12, 128 та п. 12 Перехідних положень Земельного кодексу України, Закону України «Про оцінку земель», Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», постанови Кабінету Міністрів України від 11.10.2002р. № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» з наступними змінами, постанови Кабінету Міністрів України від 22.04.2009 № 381 «Про затвердження Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності», з метою збільшення надходжень до бюджету селищної ради від продажу земельних ділянок комунальної власності під нерухомим майном фізичних та юридичних осіб, керуючись пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», селищна рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити Положення про порядок продажу земельних ділянок комунальної власності, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, на території Костянтинівської сільської ради, що додається.
2. Рішення набирає чинності після його офіційного опублікування.
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію з питань земельних відносин, природокористування, планування території, будівництва, архітектури, охорони пам'яток, історичного середовища та благоустрою (голова постійної комісії – Брижати Олександр Миколайович).

Сільський голова

Антон ПАЄНТКО

ПОЛОЖЕННЯ

про порядок продажу земельних ділянок комунальної власності, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, на території Костянтинівської сільської ради

1. Загальні положення

1.1. Це Положення про порядок продажу земельних ділянок комунальної власності, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, на території Костянтинівської сільської ради (далі – Положення) розроблено з метою удосконалення процедури набуття права власності на землю відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Бюджетного кодексу України, Цивільного кодексу України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність», «Про оцінку земель», інших нормативно-правових актів з питань регулювання земельних відносин в Україні.

1.2. Положення визначає організаційно-правові засади і порядок продажу земельних ділянок шляхом викупу за клопотаннями зацікавлених осіб, які мають у власності об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках комунальної власності.

1.3. 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 в межах населених пунктів Костянтинівської сільської ради та можуть бути передані у власність згідно чинного законодавства України.

1.4. Суб'єктами правовідносин з продажу земельних ділянок є:

Продавець – Костянтинівська сільська 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 межах населених пунктів Костянтинівської сільської ради.

Уповноваженим органом Костянтинівської сільської ради, який здійснює підготовку проектів рішень селищної ради про продаж (відмову в продажу) земельних ділянок під власним майном, забезпечує укладення договорів про сплату авансового внеску, контролює сплату авансового внеску та надходження коштів від продажу земельних ділянок, здійснює замовлення експертної грошової оцінки після проведення конкурсного відбору виконавців з проведення експертної оцінки земель є виконавчий комітет Костянтинівської сільської ради.

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

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

2.1. Продаж земельних ділянок за клопотаннями зацікавлених осіб полягає в передачі права власності на земельну ділянку покупцю за ціною, визначеною на підставі експертної грошової оцінки відповідно до порядку, встановленого діючим законодавством. (додаток 1).

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 оціночна вартість, яка враховується під час встановлення ціни продажу земельної ділянки.

Ціна продажу земельної ділянки може відрізнятись від експертної грошової оцінки.

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

2.2 У 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 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.

2.4. Костянтинівська сільська рада в місячний термін розглядає подані 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 до суб'єкта підприємницької діяльності порушена справа про банкрутство або припинення його діяльності;

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

д) 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.

2.5. Рішення Костянтинівської сільської 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.

2.6. Кошти в рахунок авансового внеску в розмірі 20 відсотків вартості земельної ділянки, визначеної за нормативною грошовою оцінкою, сплачуються громадянином, фізичною особою-підприємцем або юридичною особою в 15- денний термін після укладання відповідного договору. (додаток 2)

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.

2.7. Після сплати покупцем земельної ділянки авансового внеску уповноваженим органом проводиться 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.

2.8. Після виготовлення звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки уповноважена особа готує проект рішення Костянтинівської сільської ради про продаж земельної ділянки.

2.9. Проект рішення Костянтинівської сільської ради про продаж земельної ділянки подається для розгляду та надання відповідних рекомендацій до постійної комісії з питань земельних відносин, природокористування, планування території, будівництва, архітектури, охорони пам'яток, історичного середовища та благоустрою Костянтинівської сільської ради.

2.10. Постійна комісія Костянтинівської сільської ради, після розгляду проекту рішення надає відповідні рекомендації, на підставі яких зазначений проект рішення вноситься на розгляд сесії Костянтинівської сільської ради.

2.11. Рішення сільської ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки.

2.12. Костянтинівська сільська рада в особі сільського голови укладає з покупцем договір купівлі-продажу земельної ділянки, який підлягає нотаріальному посвідченню. Всі витрати за нотаріальне оформлення договору купівлі-продажу покладаються на Покупця.

2.13. Ціна земельної ділянки визначається з урахуванням експертної грошової оцінки, що проводиться суб'єктами господарювання, які є суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до закону, на замовлення Костянтинівської сільської ради.

Ціна продажу визначається за домовленістю сторін. При цьому ціна продажу земельної ділянки не може бути меншою за експертну грошову оцінку.

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.

Повна сплата вартості земельної ділянки, визначеної рішенням сесії Костянтинівської сільської ради як ціна продажу, повинна бути сплачена покупцем на рахунок сільської 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 п'ять років.

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

2.13. Кошти, отримані від продажу земельних ділянок в межах населених пунктів Костянтинівської сільської ради, зараховуються до місцевого бюджету у порядку, визначеному діючим законодавством.

2.14. Суб'єкт господарювання зобов'язаний здійснити повний розрахунок по орендній платі або по земельному податку, до дня державної реєстрації права власності на земельну ділянку.

2.15. Додаткові умови та обмеження, встановлені селищною радою при продажі 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 сільською радою до суду з позовом про розірвання договору купівлі-продажу.

Сільський голова

Антон ПАЄНТКО

Додаток 1
До Положення
про порядок продажу

земельних ділянок комунальної
власності,
на яких розташовані об'єкти
нерухомого майна, на території
Костянтинівської сільської ради

Костянтинівському сільському голові

адреса _____

Тел. _____

ЗАЯВА

Прошу дати дозвіл на проведення експертної грошової оцінки та продати мені земельну ділянку несільськогосподарського призначення площею _____ га, що розташована за адресою: _____,

(цільове призначення земельної ділянки)

_____ (розмір та площа земельної ділянки).

Цією заявою одночасно надаю згоду на укладення договору про сплату авансового внеску в розмірі 20% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

« ____ » _____ 200 ____ р. _____

(прізвище та ініціали) (підпис)

Перелік документів, що додаються до заяви:

1. Документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою
2. Документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці.
3. Копія документа, що посвідчує особу.
4. Свідоцтво про державну реєстрацію фізичної особи – підприємця
5. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

Додаток 2
до Положення
про порядок продажу

земельних ділянок комунальної
власності,
на яких розташовані об'єкти
нерухомого майна, на території
Костянтинівської сільської ради

ДОГОВІР

про сплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки
«__» _____ 20__ р. с. Костянтинівка

Одержувач – Костянтинівська сільська рада Миколаївського району
Миколаївської області, в особі сільського голови
_____, який діє на підставі Закону України
«Про місцеве самоврядування в Україні», з одного боку та
Платник: _____,
_____, який діє на
підставі

_____ з іншого боку, уклали цей договір про наступне:

1. Платник, який подав заяву щодо продажу йому земельної ділянки площею _____ га, що знаходиться в с. _____ за адресою: _____, зобов'язується сплатити авансовий внесок в рахунок оплати ціни земельної ділянки у розмірі 20 (двадцяти) відсотків вартості земельної ділянки, визначеної за нормативною грошовою оцінкою, що складає _____ . (сума цифрами та прописом)
2. Платник зобов'язується сплатити авансовий внесок на рахунок: _____ не пізніше 15-ти днів з моменту укладення цього договору.
3. Одержувач зобов'язується перерахувати вказані кошти виконавцю робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, зазначеної у п. 1 цього Договору, який визначений на конкурсних засадах відповідно до чинного законодавства, після повного виконання робіт з проведення експертної оцінки земельної ділянки, підписання акту прийому-передачі робіт в сумі, яка обумовлена договором.
4. Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки.
5. У разі відмови Платника від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сума авансового внеску не повертається.
6. Цей Договір набирає чинності з моменту його підписання та діє до виконання сторонами зобов'язань по цьому договору.
7. Умови цього Договору є обов'язковими для Сторін і можуть бути змінені лише за згодою сторін, шляхом укладення письмових угод.
8. Цей Договір складено у двох примірниках, по одному примірнику для кожної із Сторін, які мають однакову юридичну силу та зберігаються у Сторін.
9. Юридичні адреси та банківські реквізити сторін:

Платник : _____ Одержувач: _____

Підпис МП _____ Підпис МП _____