Додаток

до рішення 58 сесії Гайсинської міської ради

від 24.10.2023 р. №48

ПОЛОЖЕННЯ

про порядок продажу земельних ділянок комунальної власності на яких розташовані об’єкти нерухомого майна, які є власністю громадян, фізичних та юридичних осіб на території Гайсинської міської ради

І. **ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

Це Положення розроблене відповідно до Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні» та «Про оцінку земель», ПОСТАНОВИ Кабінету Міністрів від 11 жовтня 2002 р. N 1531 (зі змінами) «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» 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 в межах Гайсинської міської ради та можуть бути передані у власність згідно чинного законодавства України.

1.1. У цьому Положенні наведені нижче терміни вживаються у такому значенні:

**Продавець**- Гайсинська міська рада в межах повноважень, визначених чинним законодавством України;

**Покупець -**громадяни, фізичні особи-підприємці та юридичні особи, які є власниками об’єктів нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках Гайсинської міської ради;

**Об’єкт експертної грошової оцінки**- земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок на території Гайсинської міської ради;

**Суб’єкт оціночної діяльності** — суб’єкт господарювання незалежно від його організаційно-правової форми та форми власності, що має у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та які отримали ліцензії на виконання землеоціночних робіт у встановленому законодавством порядку;

**Оцінювач —**суб’єкт підприємницької діяльності, яка отримала кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок та ліцензію на виконання земле оціночних робіт у встановленому законодавством порядку;

**Експертна грошова оцінка земельної ділянки**- результат визначення вартості земельної ділянки та пов’язаних з нею прав суб’єктом оціночної діяльності у сфері оцінки земель із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки та рецензії на нього.

**ІІ. ПОРЯДОК ПОДАННЯ, РОЗГЛЯДУ ТА ПІДГОТОВКИ ДОКУМЕНТІВ**

**ДЛЯ ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ГРОМАДЯНАМ ТА ЮРИДИЧНИМ ОСОБАМ**

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

    2.2. У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на виконання робіт з виготовлення звіту про експертну грошову оцінку вартості 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 (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд);

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

     в)копія  свідоцтва 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.

    2.3. У разі подання заяви (клопотання) про продаж земельної ділянки іноземними юридичними особами або спільними підприємствами, заснованими за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, розгляд клопотання і продаж земельних ділянок здійснюється Гайсинською міською радою після отримання погодження Кабінету Міністрів України.

    2.4. Гайсинська міська рада у місячний строк розглядає заяву (клопотання) і приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній) та/або про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (крім земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд) чи про відмову в продажу із зазначенням обґрунтованих причин відмови.

    2.5. Перелік підстав для відмови в продажу земельної ділянки:

    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.

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

    2.6.  Заява (клопотання) з доданими документами передається до розгляду на постійну комісію міської ради з питань земельних відносин та охорони навколишнього середовища та бюджетної комісії Гайсинської міської ради.

    2.7. У разі наявності правових підстав для продажу земельної ділянки та відповідності поданих матеріалів та документів законодавству України, а також цьому Порядку  начальник відділу земельних відносин та охорони навколишнього середовища Гайсинської міської ради за результатами опрацювання заяви (клопотання) готує проект рішення про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки.

    2.8. Рішення Гайсинської міської ради про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для проведення експертної грошової оцінки.

**ІІІ. ПІДГОТОВКА ТА ПРОВЕДЕННЯ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ**

**ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

    3.1. Роботи з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснює суб’єкт оціночної діяльності, який має дозвільні документи на виконання землеоціночних робіт, відповідно до Закону України «Про оцінку землі» та інших нормативно-правових актів.

    3.2. Після отримання від заявника звіту про експертну грошову оцінку вартості земельної ділянки Гайсинська міська рада   повідомляє заявника про необхідність подання заяви про продаж земельної ділянки.

    3.3. З метою прийняття міською радою рішення про продаж земельної ділянки заявник подає такі документи:

- звіт про експертну грошову оцінку вартості земельної ділянки;

- рецензія на звіт про експертну грошову оцінку вартості земельної ділянки;

- позитивний висновок державної експертизи землевпорядної документації – у разі необхідності здійснення обов’язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законодавством;

- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

3.4. За бажанням заявника та за згодою міської ради придбання земельної ділянки може здійснюватися з розстроченням платежу, але не більше ніж на п’ять років. В такому випадку, в заяві заявник вказує бажаний період розстрочення платежу, який може бути скоригований рішенням міської ради про продаж земельної ділянки.

**IV. ПІДГОТОВКА ТА ПРИЙНЯТТЯ РІШЕННЯ ПРО ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

    4.1. На підставі заяви (клопотання) та поданих документів      начальник відділу земельних відносин та охорони навколишнього середовища Гайсинської міської ради готує проект рішення міської ради про продаж земельної ділянки, який направляється на розгляд постійної комісії міської ради з питань земельних відносин та охорони навколишнього середовища. У разі розстрочення сплати вартості земельної ділянки проект рішення погоджується з постійною комісією міської ради з питань бюджету.

    4.2. Рішення про продаж земельної ділянки або про відмову у продажу земельної ділянки приймає міська рада.

    4.3. Рішенням Гайсинської міської ради про продаж земельної ділянки:

- затверджується звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки;

- затверджуються ціна земельної ділянки та умови її продажу.

    4.4. Рішенням про продаж земельної ділянки може бути передбачено розстрочення платежу за земельну ділянку в порядку, встановленому законодавством України.

    4.5. Рішенням міської ради про продаж земельної ділянки, відповідно до якого заявник повинен укласти договір купівлі-продажу землі встановлюється, що рішення втрачає чинність після закінчення терміну дії експертної грошової оцінки.

   4.6. Під відмовою заявника від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки мається на увазі ухилення та не підписання заявником договору купівлі-продажу земельної ділянки (з його нотаріальним посвідченням) протягом терміну дії експертної грошової оцінки з дня прийняття рішення міської ради про продаж земельної ділянки.

   4.7. Рішення міської ради про продаж земельної ділянки передається заявнику.

**V. ПОРЯДОК УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ТА РОЗРАХУНКІВ ПРИ ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

   5.1. Рішення міської ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладення договору купівлі – продажу земельної ділянки.

   5.2. Гайсинська міська рада, від імені якої діє міський голова чи секретар міської ради (в разі виконання секретарем обов’язків міського голови) укладає з покупцем договір купівлі – продажу земельної ділянки, який підлягає нотаріальному посвідченню.

5.3. Всі витрати за нотаріальне оформлення договору купівлі – продажу земельної ділянки покладаються на Покупця.

5.4. 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 заявника.

Ціна продажу визначається за домовленістю сторін. При цьому ціна продажу земельної ділянки не може бути меншою за експертну грошову оцінку. Експертна грошова оцінка земельної ділянки є стартовою для визначення ціни продажу земельної ділянки.

Для визначення ціни продажу застосовуються коефіцієнти до експертної грошової оцінки ділянки :

- **для будівництва та обслуговування будівель торгівлі:**

* для ділянок, розташованих в центральній частині міста ( вул. 1 Травня, вул. Соборна, вул. Грушевського та примикаючі вулиці та провулки в радіусі 1,0 км) -**3**;
* для ділянок, розташованих в інших частинах міста-2.

-**для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості -2.**

**- для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд(присадибна ділянка) – 1.**

**- для ведення особистого селянського господарства (в межах населеного пункту) – 1.**

**- для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров’я та соціальної допомоги.**

**- для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування – 1.**

**- для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства** **– 1.**

   5.5. Розрахунки за придбання земельної ділянки можуть здійснюватися з розстроченням платежу за згодою сторін за умови погодження з постійною комісією міської ради з питань бюджету, але не більше ніж на п’ять років, при умові:

- сплати покупцями протягом 30 календарних днів після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу не менш як 50 відсотків частини платежу, що зараховується до місцевого бюджету;

- встановлення відповідно до законодавства заборони на продаж або інше відчуження покупцем земельної ділянки до повного розрахунку за договором купівлі-продажу.

    5.6. Розрахунок з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки здійснюється шляхом погашення суми розстроченого платежу рівними частинами не рідше ніж один раз у   місяць згідно з графіком, який є невід’ємною частиною договору купівлі-продажу. При цьому під час визначення розміру платежу враховується індекс інфляції, встановлений Держкомстатом України за період з місяця, що настає за тим, у якому внесено перший платіж, по місяць, що передує місяцю внесення платежу.

    5.7. Прострочення погашення частини платежу більш як на два місяці є підставою для припинення розстрочення платежу за придбання земельної ділянки. Залишок платежу підлягає стягненню продавцем у порядку, встановленому чинним законодавством України.

    5.8. Право власності на придбану земельну ділянку виникає після державної реєстрації речового права на земельну ділянку. Державна реєстрація речового права на земельну ділянку здійснюється після сплати покупцем повної вартості земельної ділянки або 50 відсотків вартості земельної ділянки при розстроченні платежу.

    5.9. При порушенні покупцем фінансових зобов’язань щодо виконання умов договору купівлі-продажу покупець сплачує пеню у розмірі п’ятикратної облікової ставки Національного банку України.

    5.10. У разі, якщо покупець після підписання договору купівлі-продажу відмовиться прийняти у власність придбану земельну ділянку, продавець має право вимагати прийняття покупцем у власність об’єкта купівлі-продажу та сплати його повної вартості, штрафних санкцій у розмірі п’яти відсотків вартості земельної ділянки, відшкодування збитків, завданих затримкою виконання взятих на себе зобов’язань або відмовою від договору купівлі-продажу.

    5.11. Договір купівлі-продажу є підставою для внесення коштів до банківської установи на обумовлені договором рахунки як плату за придбану земельну ділянку.

    5.12. Підставою для припинення обтяження прав покупця на земельну ділянку є довідка про повне виконання грошового зобов’язання за договором купівлі-продажу та сплати (у разі наявності) штрафних санкцій, визначених договором купівлі-продажу, яку підписує головний бухгалтер  централізованої бухгалтерії Гайсинської міської ради.

    5.13. Кошти, отримані від продажу земельних ділянок Гайсинської міської ради, зараховуються до міського бюджету у порядку, визначеному чинним законодавством.

**VI.**ОСОБЛИВОСТІ ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ІНОЗЕМНИМ ДЕРЖАВАМ, ІНОЗЕМНИМ ЮРИДИЧНИМ ОСОБАМ

6.1.      Продаж земельних ділянок, які перебувають у власності територіальних громад, іноземним юридичним особам здійснюється за зверненням Гайсинської міської ради у встановленому порядку до Кабінету Міністрів України щодо погодження продажу даним особам.

6.2.      Розгляд клопотання і продаж земельних ділянок здійснюються Гайсинської міської радою після отримання погодження Кабінету Міністрів України.

**Міський голова Анатолій ГУК**

Міському голові

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

від\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

адреса\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ЗАЯВА

Прошу продати мені земельну ділянку несільськогосподарського призначення площею \_\_\_\_\_\_\_\_\_ га, що розташована за адресою: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(цільове призначення земельної ділянки) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(розмір та площа земельної ділянки).

Перелік документів, що додаються до заяви:

1. Копія документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою.

2. Копія документа, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці.

3. Копія документа, що посвідчує особу

4. Копія свідоцтва про державну реєстрацію фізичної особи – підприємця.

5. Висновок про експертну грошову оцінку земельної ділянки.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_