Додаток

до рішення Південнівської міської ради

від 24.12.2024 № 2065-VІІІ

Порядок продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення,

на яких розташовані об’єкти нерухомого майна, на території Южненської міської територіальної громади Одеського району Одеської області

Даний Порядок визначає та врегульовує механізм продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об’єкти нерухомого майна в адміністративних межах Южненської міської територіальної громади Одеського району Одеської області

1. Загальні положення.

* 1. Порядок розроблений 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 порядку 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 (Південнівська міська рада Одеського району Одесьокї області) та покупцем (суб’єкт господарювання, який має у власності об’єкти нерухомого майна, які розміщені на земельній ділянці);

Продавець - Південнівська міська рада Одеського району Одесьокї області 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 Южненської міської територіальної громади Одеського району Одеської області .

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

1. Продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об’єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок, здійснюється Південнівською міською радою Одеського району Одеської облатсі відповідно до глави 20 Земельного кодексу України.
2. Підготовку проєктів рішення Південнівська міської ради Одеського району Одеської області щодо проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснює Фонд комунального майна Південнівська міської ради Одеського району Одеської області з урахуванням висновків щодо обмежень або обтяжень, які надаються органами виконавчої влади, компетенції яких може стосуватись питання використання земельної ділянки.
3. Відбір суб’єктів оціночної діяльності проводиться відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Закону України «Про оцінку земель», з урахуванням вимог Закону України «Про публічні закупівлі»
4. 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 Виконавчий комітет Південнівська міської ради Одеського району Одеської області.
5. 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 відрізнятися 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 не може бути більшим ніж 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. Після прийняття рішення про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об’єкти нерухомого майна, Південнівська міська рада Одеського району Одесьокї області 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.
2. Договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню та реєстрації у встановленому законом порядку. Витрати щодо нотаріального посвідчення та реєстрації несе покупець.
3. Розрахунки за земельні ділянки, які відповідно до рішення Південнівська міської ради Одеського району Одеської області продані з розстроченням платежу на період не більше ніж на 5 (п’ять) років 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 несільськогосподарського призначення комунальної власності, на яких розташовані об’єкти нерухомого майна, на території Южненської міської територіальної громади Одеського району Одеської області.

2.1 Громадяни, фізичні особи-підприємці та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до Південнівська міської ради Одеського району Одеської області

2.2 У заяві (клопотання) 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 (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд);

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;

д) довідка з ГУДПС про відсутність заборгованості по сплаті орендної плати за землю.

3. Порядок розгляду звернень щодо продажу земельних ділянок.

3.1 Заява щодо викупу земельної ділянки та документи, які додаються до неї, подається на ім’я міського голови Південнівська міської ради Одеського району Одеської області до Фонду комунального майна Південнівська міської ради Одеського району Одеської області.

3.2 Фонд комунального майна Південнівська міської ради Одеського району Одеської області у місячний термін розглядає надані документи та готує проєкт рішення Південнівська міської ради Одеського району Одесьокї області про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, або про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проєктвідсутній), 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;

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

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 комітет Південнівська міської ради Одеського району Одеської області проводить відбір суб’єкта оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Закону України «Про оцінку земель», з урахуванням вимог Закону України «Про публічні закупівлі».

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 Південнівська міської ради Одеського району Одеської області 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 укладається і підписується між заявником та Південнівською міською радою Одеського району Одеської області, в особі міського голови.

Кошти в рахунок авансового внеску сплачуються покупцем в 10- денний термін після укладання відповідного договору.

Протягом двох місяців, з дня прийняття рішення міської ради про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки. Виконавчий комітет Південнівська міської ради Одеського району Одеської області організовує проведення конкурсу з відбору суб’єктів оціночної діяльності для оцінки земельних ділянок.

Після сплати авансового внеску, Виконавчим комітетом Південнівська міської ради Одеського району Одеської області здійснюється замовлення експертної грошової оцінки земельної ділянки шляхом укладення відповідного договору, в межах суми оплати авансового внеску покупцем земельної ділянки авансового внеску.

Після виготовлення звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки, Фонд комунального майна Південнівська міської ради Одеського району Одеської області готує проєкт рішення Південнівська міської ради Одеського району Одеської області про затвердження звітупроекспертнугрошовуоцінку та продажземельноїділянки**.**

Проєкт рішення Південнівська міської ради Одеського району Одеської області про затвердження звітупроекспертнугрошовуоцінку та продажземельноїділянки подається для розгляду та надання відповідних рекомендацій до постійної депутатської комісії Південнівська міської ради Одеського району Одеської області. Постійна депутатська комісія Південнівська міської ради Одеського району Одеської області, після розгляду проєкту рішення, надає відповідні рекомендації, на підставі яких зазначений проєкт рішення вноситься на розгляд сесії Південнівська міської ради Одеського району Одеської області.

Рішення Південнівська міської ради Одеського району Одеської області про затвердження звітупроекспертнугрошовуоцінку та продажземельноїділянки є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки, на якій розташовано об’єкт нерухомого майна, що є власністю покупця цієї ділянки. Південнівська міська рада Одеського району Одесьокї області 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.

Повна сплата вартості земельної ділянки, визначеної рішенням сесії Південнівська міської ради Одеського району Одеської області як ціна продажу, повинна бути сплачена покупцем на рахунок міської ради протягом 30 (тридцяти) робочих днів з дня укладання договору купівлі-продажу до 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.

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.

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.

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

Секретар Південнівської міської ради Ігор ЧУГУННИКОВ