



**КОБЕЛЯЦЬКА МІСЬКА РАДА  
ПОЛТАВСЬКОГО РАЙОНУ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**  
(тридцять четвертої позачергової сесії восьмого скликання)

**РІШЕННЯ**

\_\_\_\_\_ 2023 року

м. Кобеляки

№ \_\_\_\_

**Про затвердження Положення «Про порядок продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок на території Кобеляцької міської ради»**

З метою забезпечення гарантій та прав на набуття права власності на землю й захисту прав територіальної громади з розвитку ринку землі, врегулювання земельних відносин щодо продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю фізичних та юридичних осіб, на підставі ст. ст. 12, 127, 128 Земельного Кодексу України, 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», керуючись Законом України «Про оцінку земель», ст. ст. 26 та 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи рекомендації постійної комісії міської ради з питань екології, природних ресурсів, земельних відносин та агропромислового розвитку міська рада

**ВИРШИЛА:**

1. Затвердити Положення «Про порядок продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок на території Кобеляцької міської ради», згідно з додатком 1.

2. Затвердити Типовий договір про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки несільськогосподарського призначення, що передбачається до продажу, згідно з додатком 2.

3. Затвердити розміри авансових внесків, що застосовується при укладенні договорів про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки несільськогосподарського призначення у відсотках ставки від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що передбачається до продажу, згідно з додатком 3.

4. Затвердити Типовий договір на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки несільськогосподарського призначення, на якій розташовано об'єкти нерухомого майна, згідно з додатком 4.

5. Покласти координацію виконання даного рішення на начальника відділу земельних відносин та екології апарату Виконавчого комітету Кобеляцької міської ради Миркало В.Б.

6. Контроль за виконанням даного рішення покласти на комісію Кобеляцької міської ради з питань екології, природних ресурсів, земельних відносин та агропромислового розвитку.

**Виконуючий повноваження  
міського голови – секретар міської ради**

**Василь ФЕЩЕНКО**

## ПОЛОЖЕННЯ

### Про порядок продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок території Кобеляцької міської ради

Дане Положення визначає та врегульовує порядок продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок на території Кобеляцької міської ради.

#### 1. Загальне положення

1.1. Положення «Про порядок продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок на території Кобеляцької міської ради» (далі - Порядок), розроблене у відповідності до Земельного кодексу України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду землі», «Про оцінку земель», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», постанови Кабінету Міністрів України № 381 від 22.04.2009 року «Про затвердження Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності», Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 09.01.2003 № 2.

#### 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. Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки.
- Грошова оцінка землі - капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, що визначається відповідно до функціонального використання і місця розташування земельної ділянки.
- Нормативно-грошова оцінка земель - використовується для визначення розміру земельного податку, орендної плати за землю, 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 - затвержені 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.
- Договір купівлі-продажу - цивільно-правова угода між продавцем земельної ділянки (Кобеляцька міська рада) та покупцем (суб'єкт господарювання який має у власності об'єкти нерухомого майна, що розміщені на земельній ділянці).

#### 1.3. Об'єкти та суб'єкти продажу:

Об'єктами продажу є земельні ділянки несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок.

Норми цього Порядку поширюються на земельні ділянки, які розташовані на території Кобеляцької міської ради та належать до категорії земель, що можуть бути передані у власність згідно чинного законодавства України.

Суб'єктами правовідносин з продажу земельних ділянок є:

Продавець – Кобеляцька 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 Кобеляцької міської ради.

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

1.5. Продаж земельних ділянок шляхом викупу за заявами (клопотаннями) зацікавлених осіб (далі - Покупець) полягає у передачі права власності на земельну ділянку Покупцю за ціною встановленою та затвердженою сесією міської ради на підставі експертної грошової оцінки, у відповідності до цього Порядку.

## **2. Порядок продажу земельних ділянок комунальної власності громадянам та юридичним особам**

2.1. Громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають до міської ради на ім'я міського голови відповідну заяву (клопотання) у якій зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

2.2. До заяви (клопотання) додаються копії документів завірені відповідним чином:

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;  
г) копія свідоцтва про реєстрацію постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України – для юридичних осіб, створених та зареєстрованих відповідно до законодавства іноземної держави.

2.3. Після надходження вищезазначених документів, відповідальна особа виконавчого комітету Кобеляцької міської ради із земельних питань опрацьовує представлені матеріали для підготовки проекту рішення міської ради щодо надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, з подальшим винесенням його на розгляд постійної депутатської комісії з питань екології, природних ресурсів, земельних відносин та агропромислового розвитку та наступним розглядом на сесії міської ради в установленому порядку.

2.4. Міська рада в строк, передбачений чинним законодавством, приймає рішення про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки або про відмову в продажу із зазначенням причин відмови.

Підставою для відмови в продажу земельної ділянки є:

- неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу земельної ділянки;
- виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;
- якщо щодо суб'єкта підприємницької діяльності порушена справа про банкрутство або припинення його діяльності;
- Земельним кодексом України встановлена заборона на передачу земельної ділянки у приватну власність;
- відмова від укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки;
- подання заяви (клопотання) на придбання земельної ділянки у власність особою, яка не може набувати право власності на землю відповідно до Земельного кодексу України;

2.5. Рішення міської ради про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки несільськогосподарського призначення, що

передбачається до продажу згідно типового договору та проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки.

2.6. 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-ти денний термін після укладання 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.

2.7. Після сплати покупцем земельної ділянки авансового внеску міська рада здійснює 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. Ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться суб'єктами господарювання, які є суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до закону.

2.9. 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 законодавства України.

2.10 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.

2.11. Розрахунки за придбання земельної ділянки можуть здійснюватися з розстроченням платежу за згодою сторін. Розрахунок за земельні ділянки, які відповідно до рішення Кобеляцької міської ради продані з розстроченням платежу, здійснюється відповідно до постанови Кабінету Міністрів України №381 від 22.04.2009 року «Про затвердження Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності».

2.12. 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.

2.13. Після прийняття рішення про продаж земельної ділянки несільськогосподарського призначення на якій розташовані об'єкти нерухомого майна, Кобеляцька 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.

2.14. Договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню. Документ про оплату або про сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу) разом з договором купівлі-продажу є підставою для державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку. Витрати щодо нотаріального посвідчення та державної реєстрації несе покупець.

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

### **3. Продаж земельних ділянок у разі відсутності відомостей про земельну ділянку в Державному земельному кадастрі**

3.1. У разі відсутності відомостей про зареєстровану земельну ділянку несільськогосподарського призначення, на якій розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців, в Державному земельному кадастрі, виконується процедура з виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

3.2. Прийняте рішення Кобеляцької міської ради про надання дозволу на розроблення відповідної документації із землеустрою, видається заявнику, який для її виготовлення, звертається до суб'єкта господарювання, який має сертифікат на проведення відповідних робіт. Після виготовлення та погодження в установленому порядку, документація із землеустрою затверджується Кобеляцькою міською радою, після чого виконується процедура відповідно розділу 2 цього Порядку.

**Виконуючий повноваження  
міського голови – секретар міської ради**

**Василь ФЕЩЕНКО**

**ТИПОВИЙ ДОГОВІР № \_\_\_\_\_**  
**про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки**  
**несільськогосподарського призначення, що передбачається до продажу**

м. Кобеляки

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

**СТОРОНИ:**

**Сторона 1:** Кобеляцька міська рада, в особі виконуючого повноваження міського голови-секретаря міської ради Фещенка Василя Васильовича, який діє на підставі Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, з однієї сторони та

**Сторона 2:** \_\_\_\_\_

(особа, яка подала заяву або назва юридичної особи, яка подала заяву про продаж її земельної ділянки)

в особі \_\_\_\_\_

(прізвище, ім'я та по батькові уповноваженої особи, яка діє від імені юридичної особи )  
який діє на підставі \_\_\_\_\_

з іншої 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 \_\_\_\_\_, 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

---

---

---

---

---

---

**Виконуючий повноваження  
міського голови – секретар міської ради**

**В. ФЕЩЕНКО**

**Розміри авансових внесків,  
що застосовуються при укладенні договорів про оплату авансового внеску в рахунок  
оплати ціни земельної ділянки несільськогосподарського призначення (у відсотках)  
ставки від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що передбачаються до  
продажу**

№ п/п	Площа земельної ділянки несільськогосподарського призначення, яка підлягають продажу	Ставки авансового внеску у відсотках від нормативно грошової оцінки земельної ділянки
1	до 0,5000 га	20 %
2	від 0,5000 га –до 1,0000 га	15 %
3	від 1,0000 га –до 3,0000 га	10 %
4	більше 3,000 га	5 %

**Виконуючий повноваження  
міського голови – секретар міської ради**

**Василь ФЕЩЕНКО**



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

м. Кобеляки

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

Сторони:

**Замовник:** Кобеляцька міська рада, в особі виконуючого повноваження міського голови-секретаря міської ради Фещенка Василя Васильовича, 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 акту Замовник складає протягом 5 днів з моменту отримання акту 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

---

---

---

---

---

---

---

**Виконуючий повноваження  
міського голови – секретар міської ради**

**Василь ФЕЩЕНКО**