

**Положення  
про порядок продажу земельних ділянок комунальної власності,  
на яких розташовані об'єкти нерухомого майна,  
що належать заявникам на праві власності**

Дане Положення визначає та врегульовує порядок продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення на яких розташовані об'єкти нерухомого майна в адміністративних межах Скалатської об'єднаної територіальної громади. Цей порядок не поширюється на продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації.

**1. Загальні положення**

1.1. Положення розроблене у відповідності до ст. ст. 142 -144 Конституції України, ст.ст.12,127,128 Земельного кодексу України, ст.ст. 26, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.ст. 5-7, 13,15,19 Закону України «Про оцінку земель», постанови Кабінету Міністрів України від 22.04.2009 р. № 381 «Про затвердження Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності», п. 11 постанови Кабінету Міністрів України від 01.08.2006 р. № 1045 «Про затвердження Порядку видалення дерев, кущів, газонів і квітників у населених пунктах» та 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 заявами (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.

1.4. Основні терміни та їх визначення:

*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 сучасності 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.

*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.

*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.

*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;

*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 (*рада*) та покупцем (покупець, який має у власності об'єкти нерухомого майна що розміщені на земельній ділянці);

*Продавець* – *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 на території ради;

*Уповноваженим органом ради*, який здійснює підготовку проектів рішень *ради* про продаж (відмову в продажу) земельних ділянок під об'єктами нерухомого майна, забезпечує укладання договору про сплату авансового внеску, контроль 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, веде реєстр договорів купівлі-продажу та подальший супровід при укладанні, формує реєстр земельних ділянок є відділ земельних відносин та комунальної власності міської ради.

1.5. Вибір суб'єкта оціночної діяльності проводиться відповідно до Положення про порядок продажу земельних ділянок комунальної власності, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать заявникам на праві власності, затвердженого рішенням сесії № 2021 від 31.07.2019 року.

1.6. Вартість земельних ділянок, передбачених до продажу, визначається на підставі експертної грошової оцінки, що проводиться організаціями, які є суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до закону. Замовником експертної грошової оцінки виступає Скалатська міська рада в особі міського голови.

Сума авансового внеску становить:

- будівництво та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд – 20 %;

- всі інші – 20 % вартості земельної ділянки визначеної за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки.

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.

1.7. Розрахунок за земельні ділянки, які відповідно до рішення *ради* продані з розстроченням платежу, здійснюється відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності».

## **2. Продаж земельних ділянок юридичним особам, фізичним особам-підприємцям, громадянам України**

2.1. Громадяни, фізичні особи-підприємці та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність (під власним майном), подають заяву (клопотання) (згідно з Додатком 2) до загального відділу Скалатської 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.

2.4. Скалатська міська рада в місячний термін розглядає подану заяву 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 міської 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. Продаж земельних ділянок у разі відсутності документу, що посвідчує право користування земельною ділянкою**

### **3.**

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

3.2. У разі отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, заявник звертається на виконання землевпорядних робіт. Після виготовлення та погодження в установленому порядку, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки або технічна документація із землеустрою передається до Скалатської міської ради для підготовки проекту рішення про затвердження відповідної документації із землеустрою. Одночасно, рішенням міської ради заявнику надається дозвіл на укладання договору оренди і надається дозвіл на розроблення звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки.

3.3. Договір про оплату авансового внеску укладається і підписується між заявником та Скалатською міською радою в особі міського голови в місячний термін з дня прийняття рішення ради про надання дозволу на розроблення звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки.

Скалатська міська рада організовує проведення конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності для оцінки земельних ділянок.

#### 4. Порядок розгляду звернень щодо продажу земельних ділянок

4.1. Заява, щодо викупу земельної ділянки та документи, які додаються до неї, подається до відділу земельних відносин та комунальної власності для подальшого опрацювання.

4.2. Відділ земельних відносин та комунальної власності в місячний термін опрацьовує представлені матеріали та готує проект рішення міської ради про надання дозволу на розроблення звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки чи про відмову в продажі із зазначенням обґрунтованих причин відмови.

4.3. Відділ земельних відносин та комунальної власності для уточнення обмежень та обтяжень на земельну ділянку, що підлягає продажу, може звернутися до уповноважених органів для отримання відповідних висновків.

4.4. Після прийняття рішення міської ради про надання дозволу на розроблення звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки та укладання і підписання протягом місяця часу Договору про оплату авансового внеску (згідно з Додатком 3), Скалатська міська рада організовує проведення конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності для виготовлення експертної грошової оцінки земельних ділянок.

4.5. За результатами конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності між міською радою, в особі міського голови та переможцем, протягом укладається договір на виконання робіт з виготовлення звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки, за рахунок оплати авансового внеску.

4.6. Виготовлений звіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки разом передається виконавцем робіт до відділу земельних відносин та комунальної власності, який готує проект рішення міської ради про продаж земельної ділянки.

4.7. Проект рішення міської ради про продаж земельної ділянки подається для розгляду та погодження до постійної комісії з питань містобудування, будівництва, архітектури, земельних відносин та охорони природи міської ради з питань планування, фінансів, бюджету та соціально-економічного розвитку.

4.8. Постійні комісії міської ради, після розгляду проектів рішень, направляє до Скалатської міської ради відповідні рекомендації, на підставі яких зазначені проекти рішень вносяться на розгляд сесії міської ради.

4.8. Рішення 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.

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

4.9. Після прийняття рішення про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення на яких розташовані об'єкти нерухомого майна *ради* укладає договір купівлі-продажу земельної ділянки. В Договорі купівлі-продажу земельної ділянки можуть зазначатися особливі вимоги та обмеження (обтяження), які встановлені та зазначені у висновках відповідних служб.

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

4.11. Покупець зобов'язаний здійснити повний розрахунок по орендній платі до дня державної реєстрації права власності на земельну ділянку та сплатити відновну вартість зелених насаджень, розташованих на земельній ділянці (крім відновної вартості зелених насаджень, посаджених (створених) заявником) відповідно до п.11 Постанови Кабінету

Міністрів України від 01.08.2006 року № 1045 «Про затвердження Порядку видалення дерев, кущів, газонів і квітників у населених пунктах».

4.12. Покупець земельної ділянки після сплати коштів за земельну ділянку, згідно договору купівлі-продажу, звертається до Скалатської міської ради за довідкою щодо сплати першого внеску або відсутності заборгованості перед радою за зазначену земельну ділянку.

Відповідна довідка надається покупцю впродовж п'яти днів з дня звернення.

Довідка міської ради щодо сплати першого внеску або відсутності заборгованості перед міською радою за земельну ділянку є підставою державної реєстрації права власності на земельну ділянку.

4.13. Недотримання власниками земельних ділянок особливих вимог та обмежень (обтяжень), передбачених в договорі купівлі-продажу земельної ділянки, може бути підставою для застосування відповідних заходів

Умови та обмеження, встановлені міською радою при продажу земельної ділянки, при зміні власника земельної ділянки переходять до нового власника.

4.15. Припинення права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення на яких розташовані об'єкти нерухомого майна здійснюється відповідно до ст.ст. 140,142,143,145,147,151 Земельного кодексу України.

Керівник відділу земельних відносин  
та комунальної власності



Марія Левницька