



УКРАЇНА
ІВАНО-ФРАНКІВСЬКА МІСЬКА РАДА
ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

Р І Ш Е Н Н Я

від _____ 2016р. № _____
м. Івано-Франківськ

Про внесення на розгляд сесії міської ради проекту рішення "Про затвердження порядку продажу земельних ділянок (прав на них) комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська"

Керуючись Законом України "Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів", ст. 52 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", ст. 29 Регламенту Івано-Франківської міської ради, виконавчий комітет міської ради

В И Р І Ш И В:

1. Внести на розгляд сесії міської ради проект рішення "Про затвердження порядку продажу земельних ділянок (прав на них) комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська " (додається).
2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на заступника міського голови О. Кайду.

Міський голова

Руслан Марцінків



Р І Ш Е Н Н Я

ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

(_____ СЕСІЯ)

сьомого демократичного скликання

від _____ 2016р. № _____

Про затвердження порядку продажу
земельних ділянок (прав на них)
комунальної власності територіальної
громади м. Івано-Франківська

З метою удосконалення та упорядкування процесу продажу земельних ділянок, керуючись Законом України "Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів" ст. ст. 80, 116, 127, 128, 131, 132 Земельного кодексу України, ст.ст. 26, 33 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", Законами України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності" та "Про оренду землі", постановою Кабінету Міністрів України від 22.04.2009р. №381 "Про затвердження Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності", міська рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити Порядок продажу земельних ділянок (прав на них) комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська (додається).

2. Вважати такими, що втратив чинність:

– пункт 1 рішення міської ради від 26.05.2015р. № 1774-54.

3. Делегувати повноваження замовника на проведення землепорядних та землеоціночних робіт Департаменту комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради.

4. Обов'язки за виконанням даного рішення покласти на управління земельних відносин Департаменту комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради.

5. Експертно-аналітичному відділу (С.Козлов) опублікувати дане рішення в газеті "Західний кур'єр".

6. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови О. Кайду.

Міський голова

Руслан Марцінків

Додаток
до рішення сесії міської ради
від _____ 2016р. _____

**Порядок
продажу земельних ділянок (прав на них) комунальної власності
територіальної громади м. Івано-Франківська**

I. Загальні положення

У комунальній власності територіальної громади м. Івано-Франківська перебувають усі землі в межах населеного пункту, крім земельних ділянок приватної та державної власності.

Земельні ділянки комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська (*далі* – земельні ділянки) або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис) підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою статті 134 Земельного Кодексу України.

Не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) зокрема земельні ділянки комунальної власності в тому числі на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

**II. Продаж земельних ділянок на яких розташовані об'єкти
нерухомого майна**

2.1. Громадяни чи юридичні особи, зацікавлені у придбанні у власність земельних ділянок, які знаходяться в оренді (постійному користуванні) та на яких розташовані належні їм об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди право на які підтверджено відповідними документами) (*далі* – заявник), подають заяву до міської ради через Управління адміністративних послуг (*далі* – ЦНАП) (вул. Незалежності, 9). За бажанням заявника та за згодою міської ради придбання земельної ділянки може здійснюватися з розстроченням платежу, але не більше ніж на п'ять років (60 місяців). В такому випадку, в заяві заявник вказує бажаний період розстрочення платежу, який може бути змінений рішенням міської ради про продаж земельної ділянки.

У заяві 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. За результатами розгляду поданої заяви та представлених документів Департамент комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради (*далі* – Департамент) готує та подає на розгляд проект рішення виконавчого комітету та сесії міської ради про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній) та/або про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (*далі* – землеоціночні роботи) чи про відмову в продажу із зазначенням обґрунтованих причин відмови.

2.3. Після погодження виконавчим комітетом міської ради проекту рішення про проведення землеоціночних робіт Департамент здійснює організацію роботи комісії по визначенню виконавців робіт.

2.4. Визначення виконавця землеоціночних робіт відбувається не скоріш чотирнадцятиденного терміну з моменту оприлюднення на сайтах міської ради, управління земельних відносин Департаменту комунальних ресурсів та інформаційній дошці управління, оголошення про конкурс по об'єктах продажу до прийняття сесією рішення про проведення землеоціночних робіт.

2.5. Після прийняття міською радою рішення про проведення землеоціночних робіт тільки оригінал заяви подається, як первинні матеріали до рішення, інші документи передаються виконавцю робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки для її виконання, а після її проведення для здійснення нотаріальних дій по оформленню договору купівлі-продажу земельної ділянки.

2.6. Департамент готує витяг з прийнятого рішення та проект договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки (*далі – договір авансового внеску*) (*додаток 1*) для передачі, через ЦНАП, заявнику.

Фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за рахунок внесеного покупцем авансу, що дорівнює вартості виконання землеоціночних робіт і не може бути більшим ніж 20 відсотків вартості нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Отримавши витяг з рішення міської ради та проект договору авансового внеску, після його підписання зі своєї сторони, заявник реєструє його в Департаменті та здійснює оплату за договором у місячний термін з моменту реєстрації договору авансового внеску.

Кошти авансового внеску поступають на рахунок Департаменту.

2.7. Договір на виконання землеоціночних робіт Департамент укладає з виконавцем протягом місяця з моменту оплати заявником за договором авансового внеску. Фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за рахунок коштів авансового внеску заявника.

2.8. Звіти про оцінку земельних ділянок підлягають рецензуванню. Після отримання Департаментом звіту про експертну грошову оцінку, виконану у відповідності до укладеного договору з виконавцем, та з'ясування в ДПІ м. Івано-Франківська про наявність (відсутність) заборгованості по платі за землю, Департамент готує проект рішення про продаж земельної ділянки.

Рішення про продаж земельної ділянки комунальної власності за ціною, що визначена експертною грошовою оцінкою, із вказаним терміном розстрочення платежу (в місяцях), є підставою для укладення та нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки.

Про прийняте міською радою рішення про продаж земельної ділянки Департамент через ЦНАП повідомляє заявника (майбутнього покупця).

Підстави для відмови продажу земельної ділянки визначені Земельним Кодексом України.

Дія договору оренди, право постійного користування земельною ділянкою припиняється одночасно з підписанням та реєстрацією в державному реєстрі договору купівлі-продажу цієї земельної ділянки.

2.9. Організація нотаріального посвідчення договорів купівлі-продажу земельних ділянок, підготовка графіку здійснення розрахунків з розстроченням платежу, договору про оплату авансового внеску в рахунок ціни земельної ділянки покладається на Департамент.

2.10. Розрахунок з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки здійснюється відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 22 квітня 2009 р. N 381 "Про затвердження Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності".

2.11. Право власності на земельну ділянку виникає у покупця з моменту державної реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. У випадку розстрочення платежу – документ про оплату першого внеску, що становить не менше 50% вартості земельної ділянки є підставою для державної реєстрації права власності на земельну ділянку у встановленому законом порядку, з обов'язковим накладенням нотаріусом заборони на відчуження земельної ділянки до моменту повного розрахунку за договором у встановленому порядку.

2.12. Після здійснення повного розрахунку за договором, на підставі письмового повідомлення Департаменту, нотаріус знімає заборону відчуження майна.

2.13. У разі, якщо покупець до закінчення терміну дії рішення про продаж (терміну дії експертної грошової оцінки земельної ділянки) не уклав договір купівлі-продажу земельної ділянки, то процедура викупу (продажу) земельної ділянки здійснюється у порядку встановленому даним розділом.

2.14. У разі неприйняття міською радою рішення про продаж земельної ділянки, Покупцю авансовий внесок, витрачений на виконання робіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки, не повертається.

III. Продаж земельних ділянок на конкурентних засадах (земельних торгах)

3.1. Земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів.

3.2. Порядок підготовки та проведення земельних торгів встановлено Земельним Кодексом України.

3.3. Функції щодо підготовки організації робіт з проведення земельних аукціонів, в тому числі державну реєстрацію земельної ділянки, державну

реєстрацію речового права на земельну ділянку, підготовка проектів рішень щодо проведення земельних торгів в тому числі про перелік земельних ділянок комунальної власності та/або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами (далі – перелік земельних ділянок), покладається на Департамент.

3.4.Послідовність підготовки та проведення торгів включає:

- добір земельних ділянок комунальної власності та підготовку лотів для продажу на земельних торгах;
- закупівлю послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентних засадах;
- проведення земельних торгів та укладення договору купівлі-продажу (оренди, суперфіцію, емфітевзису).

3.5.Добір земельних ділянок та формування пропозицій щодо переліку земельних ділянок, які можуть бути виставлені на торги (земельний аукціон), проводяться Департаментом.

3.6.Міська рада приймає рішення про формування земельних ділянок та підготовки лотів для проведення земельних торгів, надання дозволу на складання проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Після чого проводиться конкурсний відбір виконавців робіт із землеустрою, землеоціночних робіт та визначення виконавця земельних торгів.

3.7.Фінансування відповідних землевпорядних та землеоціночних робіт здійснюється Департаментом.

3.8.Після виготовлення документації із землеустрою міська рада затверджує землевпорядну документацію по формуванню земельної ділянки (лота), а Департамент забезпечує реєстрацію права комунальної власності на земельні ділянки у встановленому порядку.

3.9.Проведення земельних торгів щодо земельних ділянок комунальної власності або прав на них здійснюється за підготовленим Департаментом рішенням міської ради, у якому зазначаються:

- а) перелік земельних ділянок або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами;
- б) стартова ціна лота;
- в) строк та інші умови користування земельною ділянкою у разі набуття права користування земельною ділянкою на земельних торгах;
- г) особа, уповноважена організатором земельних торгів на укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги;
- г) дата та місце проведення земельних торгів.

3.10.Витрати (видатки) на проведення земельних торгів, на підготовку лотів до проведення земельних торгів, відшкодовуються переможцем земельних торгів за кожним лотом.

3.11.Міська рада не пізніше десяти робочих днів після підписання договору про проведення торгів передає через Департамент, а виконавець земельних торгів приймає документи та матеріали на лоти. Виконавець земельних торгів після отримання документів та матеріалів на лот забезпечує

опублікування на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, оголошення про проведення земельних торгів.

3.12. На торгах уповноважені бути присутніми представники Департаменту, представник постійної депутатської комісії міської ради з питань містобудування та земельних відносин (за згодою), можуть бути присутні ЗМІ.

3.13. Договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки між організатором земельних торгів і переможцем торгів укладається безпосередньо в день проведення торгів.

IV. Порядок визначення виконавців робіт із землеустрою, оцінки земель та виконавця земельних торгів на конкурсних засадах

4.1. У випадку необхідності замовлення міською радою послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель, а також виконавця земельних торгів відбір даних виконавців здійснюється на конкурсних засадах.

4.2. З метою забезпечення закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, землеоціночних робіт та визначення виконавця земельних торгів, у разі, якщо законодавство про здійснення державних закупівель не застосовується, створюється комісія з конкурсного відбору виконавців робіт із землеустрою, оцінки земель, та виконавця земельних торгів на конкурентних засадах (*далі* – комісія) у складі:

- заступник міського голови (згідно розподілу посадових обов'язків) – голова комісії;
- представник Департаменту – секретар комісії;
- представник фінансового управління виконавчого комітету міської ради – член комісії;
- представник Департаменту містобудування, архітектури та культурної спадщини – член комісії;
- представник Департаменту правової політики міської ради – член комісії;
- представник постійної депутатської комісії з питань містобудування та земельних відносин (за згодою) – член комісії;
- представник відділу Держгеокадастру у м. Івано-Франківську (за згодою).

Склад комісії затверджується розпорядженням міського голови.

4.3. Після прийняття міською радою відповідного рішення про надання дозволу на складання документації із землеустрою комісія здійснює відбір виконавців послуг та виконавця торгів.

4.4. Визначення виконавців робіт відбувається не скоріш чотирнадцятиденного терміну з моменту оприлюднення оголошення на сайтах міської ради, управління земельних відносин Департаменту та інформаційній дошці управління.

Для участі у конкурсі претенденти подають конкурсну документацію в запечатаному конверті, на якому, крім поштових реквізитів, робиться відмітка із зазначенням виду робіт, об'єктів та дати проведення конкурсу.

У конверті мають міститися конкурсна пропозиція та підтвердні документи з їх описом.

До підтвердних документів належать:

заява про участь у конкурсі;

копія документа, що засвідчує реєстрацію фізичних осіб у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків, або копія сторінок паспорта для осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті (для претендента - фізичної особи - підприємця);

згода на обробку персональних даних (для претендента - фізичної особи - підприємця);

копії установчих документів претендента та довідки про присвоєння йому ідентифікаційного коду згідно з ЄДРПОУ (для претендента - юридичної особи);

копії кваліфікаційних документів інженерів-землевпорядників (для претендента з виконання робіт із землеустрою);

копії кваліфікаційних документів оцінювачів претендента (для претендента із землеоціночних робіт);

копії кваліфікаційних документів ліцитаторів претендента (для претендента на проведення земельних торгів) (за наявності);

інформація про продані лоти за попередні 24 місяці: кількість, стартова ціна, ціна їх продажу порівняно зі стартовою ціною (для претендента на проведення земельних торгів);

проект завдання на виконання послуг з виконання робіт (для претендента з виконання робіт із землеустрою, землеоціночних робіт), у якому, зокрема, має бути зазначено вид документації із землеустрою або з оцінки земель, яку пропонує розробити претендент, перелік вихідних даних, які має надати організатор земельних торгів, та перелік документів і матеріалів, які будуть представлені за результатами виконаних робіт.

Конкурсна пропозиція претендентів має містити пропозицію про вартість виконання робіт з урахуванням податку на додану вартість, кошторис виконання робіт, а також строк виконання робіт (у календарних днях), якщо він не визначений в інформації про проведення конкурсу.

Приймання заяв припиняється за два робочих дня до дати проведення конкурсу.

Конверти претендентів розпечатуються на засіданні комісії.

4.5. У разі неповноти, невідповідності конкурсної пропозиції та наданих підтвердних документів вимогам пункту 4.4 цього розділу або несвоєчасності їх подання претендент до участі у конкурсі не допускається, про що його письмово повідомляє голова комісії із зазначенням підстав відмови.

4.6. Засідання комісії проводиться у разі присутності не менше двох третин її кількісного складу, у випадку відсутності голови комісії на засіданні, головування, за рішенням більшості членів комісії, покладається на одного з членів комісії.

У разі присутності менше двох третин кількісного складу комісії, засідання переноситься. Час і дату засідання комісії, на якому будуть розпечатані конверти претендентів що поступили, визначає голова комісії, або головуючий.

4.7. При обранні переможця із числа учасників конкурсу з відбору виконавців послуг з виконання робіт із землеустрою та землеоціночних робіт враховується загальна оцінка балів конкурсної пропозиції кожного з учасників за такими критеріями:

запропонована учасником конкурсу вартість робіт:

15 балів - найменша пропозиція;

12 балів - друга за найменшою пропозиція;

8 балів - третя за найменшою пропозиція;

7 балів - інші пропозиції;

запропонований учасником конкурсу строк виконання робіт:

5 балів - найменша пропозиція;

4 бали - друга за найменшою пропозиція;

3 бали - інші пропозиції;

кількість документації по даному виду робіт, що виконана за попередні 24 місяці учасником конкурсу:

3 бали - найбільша кількість;

2 бали - друга кількість за найбільшою;

1 бал - інші.

У випадку однакової кількості набраних балів серед учасників конкурсу, - переможець визначається згідно пріоритетності критеріїв (вартість робіт, термін виконання робіт, кількість документації).

4.8. При відборі виконавців послуг з проведення земельних торгів обрання переможця із числа учасників конкурсу з відбору виконавців торгів проводиться за критеріями: кількість проданих лотів (земельних ділянок), ціни їх продажу порівняно зі стартовою ціною продажу, причому критерій ціни продажу лотів порівняно зі стартовою ціною визначати як співвідношення стартової ціни до ціни продажу, шляхом ділення сумарної ціни продажу усіх проданих лотів на сумарну стартову ціну усіх проданих лотів.

Комісія обирає переможця конкурсу з відбору виконавця земельних торгів по кожному критерію окремо, що в подальшому складають загальну оцінку балів:

кількість лотів проданих за попередні 24 місяці учасником конкурсу:

3 бали - найбільша кількість ;

2 бали - друга кількість за найбільшою;

1 бал - інші;

ціни продажу лотів порівняно зі стартовою ціною продажу:

15 балів - найбільше співвідношення;
12 балів - друге за найбільшим співвідношенням;
8 балів - інші.

Секретар міської ради

Оксана Савчук

ДОГОВІР № _____
про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки,
що підлягає продажу

м. Івано-Франківськ. " _____ " _____ 20__ р.

Департамент комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради (місцезнаходження: 76018, м. Івано-Франківськ, вул. Леся Курбаса, 2, код ЄДРПОУ 40228135) в особі директора _____, який діє на підставі Положення про Департамент, керуючись статтею 128 Земельного Кодексу України та Порядок продажу земельних ділянок комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська (затвердженого рішення сесії міської ради від _____ 2016р. № _____), надалі "Департамент" з одного боку та _____ надалі "Покупець", з другого боку, (а по тексту Сторони), діючи добровільно, попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства, що регулюють укладений правочин, розуміючи значення своїх дій, уклали даний договір про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

1. Покупець підтверджує, що йому роз'яснені і зрозумілі норми статті 128 Земельного Кодексу України та Методичні вказівки для розрахунку платежів при купівлі земельних ділянок з розстроченням платежу, затвержені рішенням Івано-Франківської міської ради від 24.12.2013р. № 1298-40.

2. Покупець зобов'язується внести авансовий внесок в рахунок оплати ціни продажу земельної ділянки, яка розташована за адресою:

м. Івано-Франківськ, вулиця _____, № _____,

розмір земельної ділянки: _____ га,

кадастровий номер: _____,

і надана в оренду (постійне користування): _____

в сумі _____ грн. _____

(прописом)

3. Покупець сплачує авансовий внесок у сумі, зазначеній у пункті 2 даного договору, в місячний термін з моменту підписання та реєстрації даного договору на розрахунковий рахунок:

Одержувач: Департамент комунальних ресурсів

Івано-Франківської міської ради

(Банківські реквізити для сплати)

5. У разі неприйняття міською радою рішення про продаж земельної ділянки, Покупцю авансовий внесок, витрачений на виконання робіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки, не повертається.
6. У разі несплати авансового внеску, у відповідності до пункту 3 даного договору, рішення міської ради про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки не може слугувати підставою для вчинення подальших дій і підлягає скасуванню в односторонньому порядку міською радою.
7. Департамент зобов'язується замовити проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки суб'єкту оціночної діяльності, визначеному на конкурентних засадах, а також оплатити вартість таких робіт за рахунок коштів, що були сплачені як авансовий внесок, у відповідності до договору на проведення експертної грошової оцінки.
9. Цей Договір вважається укладеним і набирає чинності з моменту його підписання Сторонами та діє до повного його виконання.
10. Договір укладається в двох примірниках, які мають однакову юридичну силу.
11. Будь які зміни або доповнення до даного Договору вносяться шляхом укладення додаткової угоди.
12. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані даним Договором, регламентуються чинним законодавством України.

Сторони:

Департамент комунальних ресурсів
Івано-Франківської міської ради

Секретар міської ради

Оксана Савчук