

ПРОЕКТ РІШЕННЯ

Про затвердження Порядку продажу
земельних ділянок комунальної
власності територіальної громади
м. Івано-Франківська

З метою удосконалення та упорядкування процесу продажу земельних ділянок, відповідно до ст. ст. 80, 83, 116, 127, 128, глави 21 Земельного кодексу України, Законів України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» та «Про оренду землі», постанови Кабінету Міністрів України від 22.04.2009р. №381 «Про затвердження Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності», керуючись ст.ст. 26, 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

вирішила:

1. Затвердити Порядок продажу земельних ділянок комунальної власності територіальній громаді м. Івано-Франківська (додається).

2. Вважати такими, що втратили чинність:

– пункти 2, 3, 4, 5 рішення міської ради від 14.05.2013 року № 1060-35 "Про продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах";

– рішення міської ради від 18.10.2013 року № 1249-38 "Про внесення змін до рішення Івано-Франківської міської ради від 14.05.2013 року № 1060-35";

– пункти 2, 3, 4 рішення міської ради від 24.12.2013 року № 1298-40 "Про визнання такими, що втратили чинність, деяких рішень Івано-Франківської міської ради.

Визнати чинними рішення міської ради в частині, що не суперечать Порядку продажу земельних ділянок комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська.

3. Делегувати повноваження щодо визначення персонального складу комісії по конкурсному відбору виконавців робіт із землеустрою, оцінки земель та виконавця земельних торгів (аукціонів) міському голові.

4. Визначення виконавців експертної грошової оцінки земельних ділянок, що продаються власникам майна яке на них розміщене, доручити комісії по конкурсному відбору виконавців робіт із землеустрою, оцінки земель та виконавця земельних торгів (аукціонів).

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

6. Контроль за виконанням рішення покласти на першого заступника міського голови З.Фітеля .

Міський голова

Віктор Анушкевичус

**Порядок
продажу земельних ділянок комунальної власності
територіальної громади м. Івано-Франківська**

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.

Орендар, який відповідно до закону може мати у власності орендовану земельну ділянку, має переважне право на придбання її у власність у разі продажу цієї земельної ділянки, за умови, що він сплатує ціну, за якою вона продається, а в разі продажу на аукціоні - якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону.

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

1.1. 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 (*додаток 1*) до міської ради через Центр надання 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. В такому випадку, в заяві (*додаток 1*) заявник вказує бажаний період розстрочення платежу, який може бути скоригований рішенням міської ради про продаж земельної ділянки.

До заяви додаються наступні документи (завірені у встановленому порядку):

- Копія діючого правовстановлюючого документу на землю (договору оренди землі, додаткової угоди до нього, державного акту на право постійного користування землею);
- Копія витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права;

- Копія витягу з Державного земельного кадастру;
- Копії документів, що посвідчують право власності на нерухоме майно, що розміщене на земельній ділянці та технічного паспорту об'єкту нерухомості;
- Копії установчих документів юридичної особи, фізичної особи підприємця, для громадян – копію паспорта громадянина України та ідентифікаційного коду;
- Витяг про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, датований роком подання заяви;
- Довідка про відсутність заборгованості з податків і зборів (обов'язкових платежів) з державної податкової інспекції, станом на місяць подання заяви;
- Інформаційна довідка з єдиного реєстру підприємств щодо яких порушено провадження у справі про банкрутство, станом на місяць подання заяви.

1.2. По результатах розгляду поданої заяви та представлених документів управління земельних відносин виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради (далі – управління) готує та подає на розгляд відповідний проект рішення міської ради.

1.3. З метою визначення вартості земельної ділянки міська рада приймає рішення про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки. Управління готує витяг з прийнятого рішення та проект договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки (далі – договір авансового внеску) (додаток 2) для передачі, через ЦНАП, заявнику.

Сума авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки становить 10 відсотків вартості земельної ділянки, визначеної за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки.

Отримавши витяг з рішення міської ради та проект договору авансового внеску, після його підписання зі своєї сторони, заявник звертається через ЦНАП до управління з заявою (додаток 3) про його укладення та реєстрацію. Управління укладає та реєструє договір авансового внеску і передає його в ЦНАП для видачі заявнику. Після отримання зареєстрованого договору авансового внеску заявник здійснює у місячний термін з моменту реєстрації договору авансового внеску оплату за договором.

1.4. Після надходження коштів за договором авансового внеску управління здійснює організацію роботи комісії по визначенню виконавців робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки. Виконавці робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки визначаються на конкурсній основі по наступній процедурі.

Після прийняття міською радою рішення про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки та поступлення на спеціальний рахунок управління коштів від заявника за договором авансового внеску, управління розміщує оголошення про конкурс з визначення виконавців експертної грошової оцінки земельних ділянок (в газеті "Західний кур'єр", на веб-сайті та стенді оголошень управління).

Визначення виконавця землеоціночних робіт відбувається не скоріш двотижневого терміну з моменту оприлюднення оголошення.

Для участі у конкурсі претенденти подають конкурсну документацію в запечатаному конверті, на якому, крім поштових реквізитів, робиться відмітка "На конкурс з визначення виконавців робіт з оцінки земельних ділянок" із зазначенням об'єктів та дати проведення конкурсу.

У конверті мають міститися заява та конкурсна пропозиція.

Конкурсна пропозиція має містити пропозицію про вартість виконання робіт з урахуванням податку на додану вартість, а також строк виконання робіт (у календарних днях) та кількість звітів, що складені за попередні 24 місяці.

Прийняття заяв припиняється за три дні до дати проведення конкурсу.

При первинному зверненні для участі у конкурсі претендент подає (крім зазначених вище документів):

- копію 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);
- згоду 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);
- копію ліцензії та копію кваліфікаційних документів оцінювачів претендента, яких буде залучено до проведення оцінки та підписання звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки.

Повторно дані документи подаються у випадку проведення змін.

1.5. При визначенні виконавця землеоціночних робіт враховується загальна оцінка балів конкурсної пропозиції кожного з учасників за такими критеріями:

запропонована учасником конкурсу вартість послуг (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 послуг (робіт):

5 балів - найменша пропозиція;

4 бали - друга за найменшою пропозиція;

3 бали - інші пропозиції;

кількість звітів про експертну грошову оцінку земельних ділянок, що складені за попередні 24 місяці учасником конкурсу:

3 бали - найбільша пропозиція;

2 бали - друга за найбільшою пропозиція;

1 бал - інші пропозиції.

Результати конкурсу оформляються протоколом, який підписують голова комісії, секретар та усі присутні на засіданні члени комісії.

1.6. Договір на виконання землеоціночних робіт управління укладає з виконавцем протягом 10 робочих днів з моменту його визначення. Фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за рахунок коштів авансового внеску заявника, а договір на виконання цих робіт укладається при умові його сплати.

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

Рішення про продаж земельної ділянки комунальної власності по ціні, що визначена експертною грошовою оцінкою, із вказаним терміном розстрочення платежу (в місяцях), є підставою для укладення та нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки. В рішенні зазначається строк його дії, що не перевищує строку дії висновку про експертну оцінку земельної ділянки.

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

1.8. Організацію нотаріального посвідчення договорів купівлі-продажу земельних ділянок (*додаток 4*), їх зберігання та контроль за виконанням і дотриманням умов, підготовка та підписання графіку здійснення розрахунків з розстроченням платежу, укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок ціни земельної ділянки покладається на управління.

1.9. Для розрахунку платежів при купівлі земельних ділянок з розстроченням платежу застосовують методичні вказівки для розрахунку платежів при купівлі земельних ділянок комунальної власності з розстроченням платежу (*додаток 5*).

1.10. Зарахування коштів авансового внеску, за винятком коштів витрачених на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, здійснює управління на підставі довідки про остаточну суму коштів, які підлягають до сплати вартості земельної ділянки у порядку встановленому постановою Кабінету Міністрів України від 22.04.2009р. №381.

1.11. Відповідно до п. 5 статті 71 Бюджетного кодексу України, з врахуванням закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності" кошти зараховуються до бюджету розвитку міської ради на відповідний рахунок.

1.12. Право власності на земельну ділянку виникає у покупця після повного розрахунку, та 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, при чому нотаріусом накладається заборона на відчуження земельної ділянки.

1.13. У випадку не укладення покупцем договору купівлі-продажу земельної ділянки в термін вказаний в рішенні про продаж земельної ділянки:

- авансовий платіж не повертається;
- покупець має право звернутися до міської ради з відповідною заявою та пройти процедуру викупу земельної ділянки спочатку;
- кошти авансового платежу залишаються в розпорядженні управління та використовуються для **забезпечення організації продажу земельних ділянок комунальної власності**.

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

2.1. 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.

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

2.3. 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 управління.

2.4. 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).

2.5. З метою добору земельних ділянок та формування пропозицій щодо переліку земельних ділянок, які можуть бути виставлені на торги (земельний аукціон) проводяться засідання робочої групи до якої входять представники:

- управління;
- департаменту містобудування та архітектури виконавчого комітету;
- відділу Держземагенства у м. Івано-Франківську;
- постійної комісії міської ради з питань будівництва, архітектури, земельних відносин, охорони навколишнього середовища та сприяння розвитку сіл.

2.6. В роботі робочої групи можуть брати участь інші особи (депутати міської ради, працівники структурних підрозділів виконавчого комітету міської ради та ін.). Робоча група діє в відповідно до Порядку добору земельних ділянок та формування пропозицій щодо переліку земельних ділянок, які можуть бути виставлені на торги (земельний аукціон) (*додаток б*).

2.7. З метою забезпечення закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) 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:

- перший заступник міського голови – голова комісії;
- представник управління – секретар комісії;
- представник фінансового управління – член комісії;
- представник Департаменту містобудування та архітектури – член комісії;
- представник юридичного відділу – член комісії;
- голова постійної комісії міської ради з питань будівництва, архітектури, земельних відносин, охорони навколишнього середовища та сприяння розвитку сіл (за згодою) – член комісії;
- представник відділу Держземагенства у м. Івано-Франківську (за згодою).

Персональний склад комісії, покладення повноважень голови та/або секретаря комісії (у разі відсутності) на інших членів комісії здійснює голова міської ради своїм розпорядженням.

2.8. Після затвердження міською радою переліку земельних ділянок, що виставляються на торги комісія, яка керується наказом Мінагрополітики України 25.09.2012 № 579, здійснює відбір виконавців послуг з виконання робіт із землеустрою, з оцінки земель та проведення земельних торгів. Відбір виконавців послуг з виконання робіт з оцінки земель та проведення земельних торгів по одній тій самій ділянці може здійснюватись одночасно.

2.9. При відборі виконавців послуг з виконання робіт із землеустрою, з оцінки земель, у випадку однакової кількості набраних балів серед учасників конкурсу, - переможець визначається згідно пріоритетності критеріїв (вартість робіт, термін виконання робіт, кількість виготовлених проектів).

2.10. 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 ціна продажу порівнюється зі стартовою у процентному відношенні за формулою:

$$Ц_{пор} = Ц_{про}/Ц_{стар} * 100 - 100 \%$$

При розрахунку враховуються лоти (земельні ділянки) продані **з часу набрання чинності** Закону України від 05.07.2012 року №5077-VI "Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону", тобто з 19.08.2012 року.

2.11. Комісія обирає переможця конкурсу з відбору виконавця земельних торгів за двома критеріями (кількість проданих лотів та середньо арифметична по кількості лотів ціна їх продажу порівняно зі стартовою ціною) по кожному критерію окремо, що в подальшому складають загальну оцінку балів.

У випадку набрання претендентами однакової кількості балів перевага надається тому, хто подав пропозицію про меншу вартість виконання робіт.

2.12. За результатами конкурсного відбору міська рада визначає виконавця земельних торгів, дату та місце проведення земельних торгів.

2.13. На торгах уповноважені бути присутніми представники управління, голова постійної комісії міської ради з питань будівництва, архітектури, земельних відносин, охорони навколишнього середовища та сприяння розвитку сіл (за згодою).

2.14. Договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки між організатором земельних торгів і переможцем торгів укладається безпосередньо в день проведення торгів. Від імені організатора земельних торгів договір купівлі-продажу підписує міський голова, у випадку його відсутності секретар міської ради, або інша уповноважена особа.

Секретар міської ради

Микола Вітенко

*Додаток 1
до Порядку продажу земельних ділянок
комунальної власності територіальної
громади м. Івано-Франківська*

Міському голові

(найменування юридичної особи;

*прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи,
громадянина)*

(місцезнаходження, місце проживання)

(контактні телефони)

ЗАЯВА

У відповідності до частин другої, третьої статті 128 Земельного кодексу України, прошу розглянути питання продажу земельної ділянки площею _____ га, для _____

(вид використання, функціональне призначення земельної ділянки)

яка знаходиться за адресою: м. Івано-Франківськ, _____
(адреса земельної ділянки)

Кадастровий номер земельної ділянки _____.

Земельну ділянку продати з (без) розстроченням платежу за придбання земельної ділянки строком на _____ місяців.

У разі прийняття рішення міської ради щодо надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки даної земельної ділянки, зобов'язуюсь укласти договір та сплатити авансовий внесок в рахунок оплати ціни земельної ділянки, а також дотримуватись інших умов цього договору.

Перелік документів, що додаються (необхідне підкреслити):

1. Копії: діючого правовстановлюючого документу на землю (договору оренди землі, додаткової угоди до нього, державного акту на право постійного користування землею), Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, Витягу з Державного земельного кадастру.

2. Копії документів, що посвідчують право власності на нерухоме майно, що розміщене на земельній ділянці та копія технічного паспорту будівлі.

3. Копії установчих документів юридичної особи, фізичної особи підприємця, для громадян – копію паспорта громадянина України та ідентифікаційного коду.

4. Витяг про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, датований роком подання заяви.

5. Довідка про відсутність заборгованості з податків і зборів (обов'язкових платежів) з державної податкової інспекції, станом на місяць подання заяви.

6. Інформаційна довідка з єдиного реєстру підприємств щодо яких порушено провадження у справі про банкрутство, станом на місяць подання заяви.

*Усі копії документів завірені у встановленому порядку.

« _____ » _____ 201_ р. _____ / _____ /
(підпис) (ініціали та прізвище)

Даю згоду на обробку своїх персональних даних, відповідно до закону України «Про захист персональних даних» від 01 червня 2010 року за №2297-VI, з метою оформлення/переоформлення/анулювання/видачі документів дозвільного характеру та адміністративних послуг.

« _____ » _____ року _____ / _____
(дата) (підпис/прізвище, ініціали)

Секретар міської ради

Микола Вітенко

Додаток 2

*до Порядку продажу земельних ділянок
комунальної власності територіальної
громади м. Івано-Франківська*

ДОГОВІР № _____

про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки,
що підлягає продажу

м. Івано-Франківськ.

" _____ " _____ 20__ р.

Управління земельних відносин виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради (місцезнаходження: 76018, м. Івано-Франківськ, вул. Дністровська, 26, код ЄДРПОУ - 35916031) в особі начальника управління _____, який діє на підставі Положення про управління, керуючись статтею 128 Земельного Кодексу України та Порядком продажу земельних ділянок комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська, надалі "Управління" 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, затверджені 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)

що становить 10,0 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки (розрахунок розміру авансового внеску від _____ р. № ____ на підставі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки від _____ р.)

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: Управління земельних відносин виконавчого
комітету Івано-Франківської міської ради
(Банківські реквізити для сплати)

4. Сторони погоджуються, що авансовий внесок не повертається у разі:

– відмови Покупця від укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки;

– не укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки в термін вказаний в рішенні про продаж цієї земельної ділянки.

5. У разі неприйняття міською радою рішення про продаж земельної ділянки, Покупцю повертається авансовий внесок згідно поданої ним заяви, за мінусом витрат на виконання робіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки.

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. Управління 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.

8. Залишок авансового внеску на підставі довідки про остаточну суму коштів, які підлягають до сплати вартості земельної ділянки, після сплати вартості проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки перераховується на рахунок, на якому обліковуються кошти від продажу землі.
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:

Управління земельних відносин МВК _____

Секретар міської ради

Микола Вітенко

*Додаток 3
до Порядку продажу земельних ділянок
комунальної власності територіальної
групади м. Івано-Франківська*

Начальнику управління земельних
відносин виконавчого комітету Івано-
Франківської міської ради

(найменування юридичної особи;

*прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи,
громадянина)*

(місцезнаходження, місце проживання)

(контактні телефони)

ЗАЯВА

Прошу укласти та зареєструвати договір про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки площею _____ га, для

(вид використання, функціональне призначення земельної ділянки)

яка знаходиться за адресою: м. Івано-Франківськ, _____

(адреса земельної ділянки)

У разі прийняття позитивного рішення міською радою про продаж земельної ділянки прошу перерахувати залишок коштів авансового внеску на рахунок міської ради в рахунок вартості земельної ділянки.

Не укладення мною договору купівлі-продажу в період терміну дії рішення про продаж земельної ділянки прошу вважати мою відмовою від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки при якій сума авансового внеску не повертається.

Перелік документів, що додаються:

1. Договір про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

« _____ » _____ 201_ р. _____ / _____ /

(підпис)

(ініціали та прізвище)

Даю згоду на обробку своїх персональних даних, відповідно до закону України «Про захист персональних даних» від 01 червня 2010 року за №2297-VI, з метою оформлення/переоформлення/анулювання/видачі документів дозвільного характеру та адміністративних послуг.

« _____ » _____ року
(дата)

(підпис/прізвище, ініціали)

Секретар міської ради

Микола Вітенко

*Додаток 4
до Порядку продажу земельних ділянок
комунальної власності територіальної
громади м. Івано-Франківська*

ДОГОВІР

купівлі-продажу земельної ділянки

Місто Івано-Франківськ, _____ дві тисячі чотирнадцятого року.

Івано-Франківська міська рада (місцезнаходження - м. Івано-Франківськ, вул. Грушевського, 21, код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України - _____) в особі міського голови _____, який проживає: м. Івано-Франківськ, вул. _____, __, кв. __, що діє на підставі Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", керуючись рішенням сесії Івано-Франківської міської ради від _____ року № _____ "Про продаж земельних ділянок комунальної власності", надалі – "Продавець" з одного боку,

та _____, зареєстрований за адресою _____, надалі "Покупець", з другого боку (надалі Покупець та Продавець, а по тексту сторони), діючи добровільно, попередньо ознайомлені нотаріусом з вимогами цивільного законодавства, що регулюють укладений ними правочин, розуміючи значення своїх дій, уклали даний договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Продавець на підставі рішення Івано-Франківської міської ради від _____ року № _____ "Про продаж земельних ділянок комунальної власності" передає за плату, а Покупець приймає у власність земельну ділянку з усіма обтяженнями і сервітутами, за адресою: місто Івано-Франківськ, вулиця _____, загальною площею _____ га (надалі за текстом договору - земельна ділянка), згідно з витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, що додається, та зобов'язується сплатити за неї

грошову суму в порядку, визначеному в розділі 2 цього договору. Кадастровий номер земельної ділянки відповідно до Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від ____ року номер ____ виданого державним кадастровим реєстратором відділу Держземагентства у м. Івано-Франківську – ____.

1.2. Земельна ділянка належить територіальній громаді м. Івано-Франківська на праві комунальної власності, згідно Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, виданого реєстраційною службою Івано-Франківського міського управління юстиції Івано-Франківської області від ____ року № ____, реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна _____.

1.3. Цільове призначення земельної ділянки – _____, вид використання – _____, згідно Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від _____ року _____, виданого державним кадастровим реєстратором відділу Держземагентства у м. Івано-Франківську.

1.4. На земельній ділянці розміщений об'єкт нерухомості, що належить Покупцю на праві приватної власності, на підставі _____.

Відомості про наявні сервітути, обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені згідно з Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 року № 1051, вказані у Витязі з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від _____ року _____, виданого державним кадастровим реєстратором відділу Держземагентства у м. Івано-Франківську.

1.6. Продавець гарантує, що:

1.6.1. на момент укладення цього договору вищевказана земельна ділянка, нікому іншому не відчужена, під заборону (арештом) та заставою не перебуває, як внесок до статутного капіталу юридичних осіб не передана, судового спору, щодо неї, а також прав у третіх осіб немає.

1.7. Відповідно до Висновку експерта про оцінку вартість земельної ділянки від _____ року із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, виконавцем якого є _____, - оцінна вартість земельної ділянки становить _____.

1.8. Я, Покупець, заявляю, що земельна ділянка візуально мною оглянута, недоліків чи дефектів, які б перешкоджали її використанню за цільовим призначенням, на момент огляду не виявлено, будь-яких претензій щодо якісних характеристик земельної ділянки немає.

1.9. Зміст ст.ст. 229, 230, 231, 233, 234, 235, 334, 655, 657 Цивільного кодексу України, ст.ст. 120, 125, 128, 210, 211 Земельного Кодексу України, ст. 44 Закону України "Про нотаріат", та наслідки порушення Покупцем порядку встановлення та зміни цільового призначення набутої ним за цим договором земельної ділянки нам, сторонам договору, нотаріусом роз'яснено.

1.10. Сторони заявляють, що кожна із сторін однаково розуміють значення, умови правочину та його правові наслідки, про що свідчать особисті підписи сторін на правочині.

2. ЦІНА ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, СТРОКИ І ПОРЯДОК СПЛАТИ

2.1. Ціна продажу земельної ділянки за цим Договором складає _____

2.2. Кошти, зазначені в п.2.1. цього договору, сплачуються Покупцем 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», згідно з графіком здійснення розрахунків з розстроченням платежу, який є невід'ємною частиною даного договору. При цьому під час визначення розміру платежу враховується індекс інфляції, встановлений Держкомстатом за період з місяця, що настає за тим, в якому внесено перший платіж, по місяць, що передує місяцю внесення платежу. (Вищевказані грошові кошти, за домовленістю Сторін договору, Покупець зобов'язується сплатити Продавцю протягом _____ року.)

2.3. Покупець вправі достроково оплатити вартість земельної ділянки.

2.4. Покупець перераховує кошти, зазначені у п. 2.1. цього договору, на розрахунковий рахунок Продавця з наступними реквізитами:
Одержувач - Місцевий Бюджет, _____

2.5. До моменту повної сплати ціни продажу земельної ділянки за цим Договором нотаріус накладає заборону відчуження цієї земельної ділянки, що підлягає державній реєстрації.

3. ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

3.1. Покупець зобов'язаний:

3.1.1. Здійснювати платежі в порядку та в розмірах, передбачених п.п.2.1.,2.2.,2.3., 2.4. цього договору;

3.1.2. Використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням;

3.1.3. Надавати Продавцю необхідні матеріали, відомості, документи, тощо, про виконання умов цього договору;

3.1.4. Забезпечити цілодобовий доступ до існуючих на території ділянки інженерних мереж для їх ремонту, обслуговування, дотримуватись правил використання земель в охоронній зоні мереж, згідно вимог інженерних служб міста і не чинити перешкод при будівництві нових, врахувати право проходу та проїзду транспортних засобів, встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів та інші земельні сервітути;

3.1.5. Укласти необхідні договори щодо наявних сервітутів, обмежень, обтяжень на земельну ділянку відповідно до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та/або іншої технічної документації із землеустрою та здійснити державну реєстрацію укладених договорів в порядку встановленому Законом;

3.1.6. *Перед внесенням кінцевого платежу з'явитися в управління земельних відносин міськвиконкому на звірку взаєморозрахунків для уточнення розміру платежу з урахуванням інфляції за весь період розстрочення;*

3.1.7. Після виникнення права власності на земельну ділянку, що є предметом цього договору, надати в управління земельних відносин міськвиконкому копію витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

3.1.8. З моменту набуття права власності на земельну ділянку сплачувати земельний податок в розмірах і порядку, передбачених чинним законодавством України про плату за землю;

3.1.9. До повної сплати ціни продажу земельної ділянки за цим договором не передавати прав на земельну ділянку третім особам без згоди на це Продавця;

3.1.10. Передача права власності на земельну ділянку третім особам без згоди на це Продавця до повної сплати ціни продажу земельної ділянки за цим договором є підставою для визнання таких правочинів недійсними;

3.1.11. При зміні власника на земельну ділянку покласти всі обтяження і сервітути за цим договором на нового власника земельної ділянки.

3.2. Продавець зобов'язується:

3.2.1. прийняти оплату від Покупця вартості земельної ділянки в розмірі та в терміни, обумовлені розділом 2 цього договору;

4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

4.1. У разі невиконання Покупцем умов даного договору, Продавець має право вимагати виконання Покупцем своїх обов'язків належним чином, а також відшкодування збитків, завданих невиконанням чи неналежним виконанням зобов'язань або має право розірвати цей договір в установленому порядку і вимагати відшкодування збитків, спричинених його розірванням.

4.2. В разі порушення термінів сплати, передбачених в п.2.1. цього договору, Покупець сплачує Продавцю пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ, яка діє у період прострочення платежу. За прострочення платежу Покупець зобов'язаний сплатити суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також три відсотки річних від простроченої суми.

4.3. Сплата штрафних санкцій не звільняє Покупця від обов'язків виконання договірних зобов'язань в період дії умов даного договору купівлі-продажу.

4.4. Відповідальність та права Сторін, що не передбачені цим договором, визначаються відповідно до законодавства України.

5. ПЕРЕХІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

5.1. Право власності на земельну ділянку, що є предметом цього договору, виникає у Покупця з моменту державної реєстрації права.

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.

5.2. З моменту набуття Покупцем права власності на земельну ділянку всі правочини про права Продавця на користування (оренду) цією земельною ділянкою втрачають чинність.

6. РИЗИК ВИПАДКОВОГО ПОГІРШЕННЯ АБО ВИПАДКОВОГО ПСУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

6.1. Ризик випадкового погіршення або випадкового псування земельної ділянки несе Покупець з моменту переходу до нього права власності.

6.2. У випадку, коли Продавець прострочив передачу земельної ділянки або Покупець прострочив її прийняття, ризик випадкового погіршення або випадкового псування несе сторона, що прострочила передачу або прийняття.

7. ЗМІНИ УМОВ ДОГОВОРУ ТА ЙОГО РОЗІРВАННЯ

7.1. Зміна умов договору або внесення доповнень до нього можливі тільки за згодою сторін.

7.2. Всі зміни та доповнення до договору здійснюються тільки в письмовій формі з наступним посвідченням таких змін та доповнень в органах нотаріату і оформляються у вигляді додаткової угоди, що є невід'ємною частиною цього договору.

7.3. Цей договір не може бути розірваний в односторонньому порядку.

7.4. У разі невиконання однією із сторін умов цього договору він може бути змінений або розірваний на вимогу другої сторони за рішенням господарського суду у встановленому порядку відповідно до їх компетенції.

8. ВИТРАТИ

8.1. Усі витрати, пов'язані з укладанням цього Договору, його нотаріальним посвідченням, державною реєстрацією та виконанням, бере на себе Покупець.

9. ДОДАТКОВІ УМОВИ

9.1. Всі спори, що виникають при виконанні умов цього договору або в зв'язку з тлумаченням його положень, вирішуються шляхом переговорів або шляхом вирішення справи господарським судом.

9.2. Договір складений в трьох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу. Один примірник зберігається у справах _____ нотаріуса Івано-Франківського міського нотаріального округу _____, а два інших, що мають силу оригіналу, видаються сторонам Договору.

9.3. Невід'ємною частиною договору є:

- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;
- рішення від _____ року № _____;
- *графік здійснення розрахунків з розстроченням платежу.*

9.4. Земельна ділянка буде спільною сумісною власністю подружжя, цей договір посвідчується згідно заяви дружини Покупця – _____, справжність підпису на якій засвідчена _____ нотаріусом _____ від _____ року за реєстровим № _____

9.5. Ми, Продавець та Покупець, підтверджуємо, що даний договір відповідає нашим дійсним намірам і не носить характеру фіктивного чи удаваного правочину; проект цього договору, складений нотаріусом з урахуванням умов визначених нами, та умов, які є обов'язковими, прочитаний, зрозумілий і нами же схвалений.

10. ПІДПИСИ СТОРІН:

Продавець _____
м.п.

Покупець _____
м.п.

Місто Івано-Франківськ Україна.

_____ року.

Цей договір посвідчено мною, _____ нотаріусом Івано-Франківського міського нотаріального округу. Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність, дієздатність Івано-Франківської міської ради та повноваження її представника і належність територіальній громаді міста Івано-Франківська відчужуваного майна - земельної ділянки, площею _____ га, розташованої в м. Івано-Франківськ, _____ перевірено.

Цей договір підлягає державній реєстрації.

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України право власності на земельну ділянку підлягає державній реєстрації у відповідному органі, що здійснює державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно.

Зареєстровано в реєстрі за № _____

Стягнуто плати відповідно до ст. 31 Закону України "Про нотаріат".

Нотаріус _____

Заборона відчуження майна

Місто Івано-Франківськ Україна, _____ року.

Мною, _____ нотаріусом Івано-Франківського міського нотаріального округу на підставі ст. 73 Закону України «Про нотаріат» та у зв'язку з посвідченням цього договору купівлі-продажу земельної ділянки та заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень поданої Івано-Франківською міською радою накладається заборона на відчуження зазначеного в договорі майна - земельної ділянки, площею _____ га, що розташована в м. Івано-Франківськ, _____, кадастровий номер _____, реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна _____ до повного виконання умов цього договору.

Зареєстровано в реєстрі за № _____

Стягнуто плати відповідно до ст. 31 Закону України "Про нотаріат".

Нотаріус _____

Секретар міської ради

Микола Вітенко

*Додаток 5
до Порядку продажу земельних ділянок
комунальної власності територіальної
громади м. Івано-Франківська*

**Методичні вказівки
для розрахунку платежів при купівлі земельних ділянок
комунальної власності з розстроченням платежу**

1. Загальні положення.

1.1. Методичні вказівки для розрахунку платежів при купівлі земельних ділянок комунальної власності з розстроченням платежу розроблені з метою врегулювання механізму здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання громадянами та юридичними особами (далі - покупці) земельних ділянок комунальної власності.

1.2. Для цілей цих Методичних вказівок терміни вживаються в такому значенні:

земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами;

розстрочення платежу – оплата товару (земельної ділянки) на умовах розстрочки кінцевого розрахунку на певний строк відповідно до договору купівлі-продажу, який укладається між суб'єктом господарювання і покупцем.

прострочення платежу – порушення умов договору купівлі-продажу шляхом несплати коштів у визначені договором строки.

1.3. Ці Методичні вказівки визначають основні принципи розрахунку інфляції при здійсненні розрахунків з розстроченням платежу за придбання

земельної ділянки комунальної власності, а також методи розрахунку інфляційних втрат, пені та 3% річних за умови несвоєчасного виконання грошового зобов'язання.

Розрахунок інфляції та інфляційних втрат базується на офіційній статистичній звітності щодо рівня інфляції в країні. Пеня та 3% річних визначається на основі законодавства України щодо відповідальності за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань.

2. Методичне забезпечення розрахунку інфляції, інфляційних втрат, пені та 3% річних.

2.1. Розрахунок інфляції.

Відповідно до ч. 2 п. 4 Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 22 квітня 2009 р. №381 під час визначення розміру платежу враховується індекс інфляції, встановлений Держкомстатом за період з місяця, що настає за тим, в якому внесено перший платіж, по місяць, що передує місяцю внесення платежу.

Таким чином, кожен щомісячний платіж, визначений відповідно до Графіку здійснення розрахунків з розстроченням платежу, який є обов'язковим додатком до договору купівлі-продажу, повинен бути розрахований із врахуванням індексу інфляції за період.

Відповідно до Методологічних положень щодо організації статистичного спостереження за змінами цін (тарифів) на споживчі товари (послуги) і розрахунку індексу споживчих цін, затверджених наказом Держкомстату від 14.11.2006 р. №519, індекс споживчих цін («індекс інфляції») за період визначається «ланцюговим» методом, тобто шляхом множення місячних індексів споживчих цін.

Таким чином, кожен щомісячний платіж повинен визначатися з врахуванням індексу інфляції, який визначається як добуток індексів інфляції того місяця, що є наступним за місяцем сплати першого 50% внеску, по індекс місяця, що передує місяцю, в якому повинен бути внесений черговий платіж.

Для розрахунку щомісячного платежу із врахуванням індексу інфляції застосовується формула:

$$I = (i_1 * i_2 * \dots * i_n) \% * s, \text{ де:}$$

I – щомісячний платіж із врахуванням індексу інфляції;

s – сума заборгованості (зобов'язання кредитора згідно графіка здійснення розрахунків з розстроченням платежу);

i_1, i_2, i_n – індекси інфляції відповідних місяців за період з місяця, наступного за місяцем внесення першого платежу, по місяць, який передує місяцю внесення чергового платежу.

В разі дострокової сплати зобов'язань по договору купівлі-продажу нарахування інфляції припиняється, а останній платіж буде визначатися з врахуванням індексу інфляції за період з місяця, що настав після сплати першого внеску, по місяць, що передує місяцю внесення останнього (дострокового) платежу.

2.2. Розрахунок інфляційних втрат.

Відповідно до ст. 625 Цивільного кодексу України (далі - ЦКУ) «боржник, який прострочив виконання грошового зобов'язання, на вимогу кредитора зобов'язаний сплатити суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також 3% річних від простроченої суми, якщо інший розмір процентів не встановлений договором або законом». При цьому втрати внаслідок інфляційних процесів необхідно розцінювати як суму знецінення грошових коштів за прострочення грошового зобов'язання за певний період і вони є невід'ємною складовою суми основного боргу.

Таким чином, для розрахунку інфляційних втрат за період прострочення оплати чергового платежу застосовується формула:

$I_v = (i_1 * i_2 * \dots * i_n) \% * s - s$, де:

I_v – сума інфляційних втрат;

s – сума заборгованості - прострочений платіж відповідно до графіка здійснення розрахунків з розстроченням платежу, який є додатком до договору;

i_1, i_2, i_n – індекси інфляції відповідних місяців за період прострочення платежу.

Відповідно до листа Верховного суду України № 62-97 р від 03.04.97 р., «якщо сума боргу повинна бути сплачена в період з 1 по 15 число відповідного місяця, то вона індексується з рахунком цього місяця, а якщо сума боргу повинна бути сплачена з 16 по 31 число відповідного місяця, то вона індексується з наступного місяця».

При цьому, слід мати на увазі, що індекс розраховується не на кожну дату місяця, а в середньому на місяць; тому, якщо сума боргу повинна бути сплачена в період з 1 по 15 число відповідного місяця, то вона індексується з врахуванням індексу інфляції цього місяця, а якщо сума боргу повинна бути сплачена з 16 по 31 число відповідного місяця, то вона індексується з врахуванням індексу інфляції наступного місяця.

2.3. Розрахунок 3% річних.

В силу ч.2 ст. 612 ЦК України «боржник, який прострочив виконання грошового зобов'язання, на вимогу кредитора зобов'язаний сплатити суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також три проценти річних від простроченої суми, якщо інший розмір процентів не встановлений договором або законом».

Для розрахунку 3% річних за період прострочення виконання грошового зобов'язання застосовується формула:

$\Sigma Y = (s + I_v) * Q * 3\% : 366(5)$, де:

ΣY – сума 3% річних;

s - сума заборгованості – прострочений платіж відповідно до графіка здійснення розрахунків з розстроченням платежу (без врахування індексації);

I_v - інфляційні втрати;

Q - кількість днів прострочення виконання грошового зобов'язання;

366(5) – кількість календарних днів відповідного року.

2.4. Розрахунок пені.

Виходячи зі змісту статей 546, 548, 549 ЦК України виконання зобов'язання може забезпечуватися відповідно до закону або умов договору неустойкою, яку боржник повинен сплатити у разі порушення зобов'язання.

Для розрахунку пені застосовується формула, вигляд якої впливає з ч. 3 статті 549 Цивільного кодексу України¹:

$$\Sigma P = \frac{s * 2p\% * Q}{366(5)}, \text{ де:}$$

ΣP – сума пені за період прострочення платежу;

s – сума заборгованості – прострочений платіж відповідно до графіка здійснення розрахунків з розстроченням платежу;

$p\%$ - ставка пені, у відсотках (ставка НБУ, що діяла з моменту виникнення заборгованості до моменту сплати цієї заборгованості);

2 – коефіцієнт, що дозволяє розрахувати подвійну ставку НБУ (згідно умов договору купівлі-продажу земельних ділянок);

Q – кількість днів прострочення (починаючи з першого дня виникнення зобов'язання включно по день оплати такого зобов'язання);

366(5) – кількість календарних днів відповідного року, за який розраховується пеня.

Враховуючи те, що пеня за правовою природою є неустойкою, та відповідно до п. 6 ст. 232 ГКУ існують обмеження щодо давності застосування пені, необхідно відзначити наступне. Нарахування пені за прострочення виконання зобов'язання, припиняється через шість місяців із дня, коли зобов'язання мало бути виконане. Таким чином, нарахування пені розраховується за період прострочення платежу, але не більше, ніж за шість місяців.

Секретар міської ради

Микола Вітенко

¹ Пенєю є неустойка, що обчислюється у відсотках від суми несвоєчасно виконаного грошового зобов'язання за кожен день прострочення виконання.

*Додаток 6
до Порядку продажу земельних ділянок
комунальної власності територіальної
групади м. Івано-Франківська*

Порядок добору земельних ділянок та формування пропозицій щодо переліку земельних ділянок, які можуть бути виставлені на торги (земельний аукціон)

В разі надходження до управління інформації (письмової заяви від юридичної чи фізичної особи, письмової пропозиції депутатів міської ради чи структурних підрозділів виконавчого комітету) з відповідними графічними матеріалами (з нанесенням на них пропонованих орієнтованих меж земельної ділянки), щодо формування земельної ділянки, яка може бути запропонована як лот для продажу на торгах:

1. В **місячний термін** управлінням, за участі представників Департаменту містобудування та архітектури, відділу Держземагентства у м. Івано-Франківську та голови постійної комісії міської ради з питань будівництва, архітектури, земельних відносин, охорони навколишнього середовища та сприяння розвитку сіл проводиться обстеження та (за можливості) фото чи відеофіксація запропонованих місць для формування земельних ділянок. До обстеження можуть залучатись і інші особи (в тому числі ініціатори формування лоту).
2. Департамент містобудування та архітектури впродовж **десяти робочих днів** після обстеження земельної ділянки виготовляє довідку з містобудівного кадастру й передає до управління із визначенням можливого цільового призначення (виду використання) з врахуванням чинної містобудівної документації.
3. Управління впродовж **десяти робочих днів** з'ясовує можливість формування земельної ділянки в запропонованих місцях із зазначенням орієнтованих параметрів та організовує засідання учасників вказаних в п. 1 даного порядку.
4. За результатами засідання приймається відповідне рішення та формується протокол. Управління на основі всіх отриманих матеріалів та протоколу готує проект рішення міської ради про надання дозволу на складання документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки та підготовки лоту до проведення земельних торгів. Проект рішення може

містити окремі доручення (наприклад фінансовому управлінню щодо фінансування передбачених заходів, тощо).

5. Всі матеріали передаються управлінням виконавцю робіт із землеустрою визначеному у встановленому законом порядку для формування документації із землеустрою

В разі відсутності можливості (недоцільності) формування земельної ділянки, управління надсилає відповідь суб'єкту, від якого надійшла інформація про неможливість формування земельної ділянки із зазначенням причини.

Секретар міської ради

Микола Вітенко

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

проекту рішення міської ради «Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська»

1. Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом регулювання

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.

Орендар, який відповідно до закону може мати у власності орендовану земельну ділянку, має переважне право на придбання її у власність у разі продажу цієї земельної ділянки, за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається, а в разі продажу на аукціоні - якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону.

На даний час не всі організаційні та процедурні питання, пов'язані з відбором, оцінюванням та продажем прав на земельні ділянки комунальної власності врегульовані нормативними документами загальнодержавного значення.

У зв'язку зі змінами у чинному законодавстві та вказаними вище неврегульованими питаннями виникла необхідність затвердження локального (місцевого) нормативного акта у сфері продажу прав на земельні ділянки комунальної власності.

Вказана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів, оскільки статтею 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено, що до виключної компетенції сільських, селищних, міських ради належить вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин.

2. Цілі регулювання

Метою даного проекту рішення є затвердження нормативно-правового акта міської ради щодо врегулювання правовідносин та запровадження чіткого алгоритму продажу земель комунальної власності (в тому числі і на конкурентних засадах).

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей

Альтернативи	Переваги	Недоліки
Відсутність локального акту	відсутні	- неврахування змін у чинному законодавстві

		щодо регулювання земельних відносин; - наявність неврегульованого механізму відбору, оцінки земельних ділянок та продажу прав на них.
Обраний спосіб регулювання	- забезпечення прозорості при взаємовідносинах між міською радою та суб'єктами господарської діяльності; - забезпечення дотримання вимог чинного законодавства України у сфері земельних відносин	відсутні
За допомогою ринкових механізмів	Відсутні	

4. Механізм та заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми

Для розв'язання проблеми пропонується прийняти рішення міської ради «Про затвердження порядку продажу земельних ділянок комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська»

Заходи, спрямовані на розв'язання проблеми:

- затвердження Порядку продажу земельних ділянок комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська;
- врахування того, що дія пропонованого Порядку не поширюватиметься на угоди по продажу прав на землю укладені до прийняття цього рішення;
- **визнання такими, що втратили чинність крім пункти діючих на даний час нормативних актів.**

5. Можливість досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акту

Цілі можуть бути досягнуті, оскільки проектом рішення пропонується:

- удосконалити механізм відбору земельних ділянок через роботу відповідної комісії
- чітко визначити порядок відбору виконавців робіт із : оцінювання земельних ділянок, розробки документації із землеустрою, з продажу земельних ділянок.
- врахувати зміни у чинному законодавстві України щодо регулювання відносин у сфері землекористування.

Проектом рішення пропонується спростити процедуру продажу прав на земельні ділянки, чітко визначити процес взаємодіє СГД та міської ради через ЦНАП та відповідний структурний підрозділ виконавчого комітету – управління земельних відносин.

6. Очікувані результати від прийняття регуляторного акту. Аналіз вигод та витрат

<i>Базові групи інтересів</i>	<i>Вигоди</i>	<i>Витрати</i>
Місцева влада	- впорядкування механізму відбору ділянок, їх оцінювання, визначення виконавців торгів тощо; - забезпечення надходжень до міського бюджету; - своєчасне укладення угод з продажу прав на земельні ділянки; - врахування змін у чинному законодавстві у сфері земельних відносин	відсутні
Суб'єкти підприємницької діяльності	- забезпечення прозорості та відкритості при взаємовідносинах між міською радою та суб'єктами господарської діяльності; - врахування змін у чинному законодавстві у сфері земельних відносин; - удосконалення механізму оформленням договірних відносин у сфері продажу прав на землю.	відсутні
Населення	задоволення потреб мешканців міста за рахунок збільшення надходжень до міського бюджету	відсутні

7. Строк дії регуляторного акту

Строк дії пропонується не обмежувати в часі.

8. Показники результативності регуляторного акту

Відстеження результативності дії зазначеного регуляторного акта передбачається за наступними критеріями:

1. Надходження до міського бюджету плати за продаж земельних ділянок (в т.ч. через земельні торги).
2. Кількість проведених земельних аукціонів.
3. Кількість укладених угод з продажу прав на земельні ділянки.
4. Кількість суб'єктів господарювання, на яких поширюється дія даного регуляторного акта.
5. Рівень поінформованості суб'єктів господарювання щодо положень регуляторного акта.

9. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акту

Цільові групи та строки проведення відстеження:

базове відстеження – суб'єкти господарювання до набрання чинності рішення

повторне відстеження – суб'єкти господарювання після набрання чинності рішення.

Рекомендований строк повторного дослідження – 1 рік після набрання чинності рішення.

Для здійснення відстеження результативності регуляторного акта використовуватиметься інформація управління земельних відносин виконавчого комітету міської ради.

Начальник управління
земельних відносин

Кирило Обладан