



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

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

5. 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.

Орендар, який відповідно до закону може мати у власності орендовану ним 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.

**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. В такому випадку, в заяві заявник вказує бажаний період розстрочення платежу, який може бути скоригований 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 управління земельних відносин Департаменту комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради (*далі* – Управління) готує та подає

на розгляд відповідний проект рішення виконавчого комітету та сесії міської ради.

2.3. З метою визначення вартості земельної ділянки міська рада приймає рішення про проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок комунальної власності (*далі* – землеоціночні роботи).

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

2.5. Визначення виконавця землеоціночних робіт відбувається не скоріш чотирнадцятиденного терміну з моменту оприлюднення на сайтах міської ради, Управління та інформаційній дошці Управління, оголошення про конкурс по ймовірних об'єктах продажу до прийняття сесією рішення про проведення землеоціночних робіт.

2.6. Після прийняття міською радою рішення про проведення землеоціночних робіт оригінал заяви подається як первинні матеріали до рішення. У випадку прийняття негативного рішення документи, що додаються до заяви повертаються через ЦНАП заявнику. У випадку позитивного – 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.

2.7. Управління 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 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 реєструє його в Управлінні та здійснює оплату за договором у десятиденний термін з моменту реєстрації договору авансового внеску.

Кошти авансового внеску поступають на рахунок Департаменту комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради (*далі* – Департамент).

2.8. 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.

2.9. Звіти про оцінку земельних ділянок підлягають рецензуванню. Після отримання Управлінням 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.

При прийнятті рішення про продаж земельної ділянки, в окремих випадках, може бути прийняте рішення про додаткове рецензування звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки.

Після прийняття міською радою рішення оригінал рецензії звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки подається як первинні матеріали до рішення.

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. В рішенні зазначається строк його дії, що не перевищує строку дії висновку про експертну грошову оцінку земельної ділянки.

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

Підстави для відмови в продажу земельної ділянки визначені Земельним Кодексом України.

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

2.10. 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 Управління, а їх підписання, зберігання та контроль за виконанням і дотриманням умов – на Департамент.

2.11. 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 2).

2.12. 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.

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 на загальній підставі у порядку встановленому II 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 Управління.

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 Управлінням.

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

3.8. Проведення земельних торгів щодо земельних ділянок комунальної власності або прав на них здійснюється за підготовленим Управлінням 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) дата та місце проведення земельних торгів.

3.9.Фінансування організації та проведення земельних торгів здійснюється міською радою через Департамент.

3.10.Земельні торги проводяться та фінансуються (у тому числі за рахунок реєстраційних внесків учасників земельних торгів) відповідно до договору з їх виконавцем.

3.11.Витрати (видатки), здійснені міською радою на проведення земельних торгів, на підготовку лотів до проведення земельних торгів, відшкодовуються переможцем земельних торгів за кожним лотом.

3.12.Міська рада не пізніше десяти робочих днів після підписання договору про проведення торгів передає через Управління, 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.

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

3.14.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.

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 Управління – 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).

Персональний 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 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.

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 пропозиція;

2 бали - друга за найбільшою пропозиція;

1 бал - інші пропозиції.

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 пропозиція;

2 бали - друга за найбільшою пропозиція;

1 бал - інші пропозиції;

ціни продажу лотів порівняно зі стартовою ціною продажу:

15 балів - найбільша пропозиція;

12 балів - друга за найбільшою пропозиція;

8 балів - інші пропозиції.

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 десятиденний 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

**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:

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

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 кожен 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:

$$\sum Y = (s + I_v) * Q * 3\% : 366(5), \text{ де:}$$

$\sum Y$ – 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:

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

$\sum P$ – 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);

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

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

Оксана Савчук

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

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

Аналіз регуляторного впливу розроблений на виконання та з дотриманням вимог Закону України "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності" від 11.09.2003 № 1160-IV і Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 року № 308, визначає правові і організаційні заходи реалізації проекту рішення Івано-Франківської міської ради "Про затвердження порядку продажу земельних ділянок (прав на них) комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська".

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

Надходження від продажу земельних ділянок – одне з джерел доходів міського бюджету.

Частиною 8 статті 128 Земельного кодексу України визначено, що фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за рахунок внесеного покупцем авансу, що не може бути більшим ніж 20 відсотків вартості земельної ділянки, визначеної за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки. Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки. У разі відмови покупця від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сума авансового внеску не повертається.

Законодавством не встановлено конкретний розмір авансового платежу, а лише обмеження по відсотках вартості земельної ділянки.

Згідно Земельного Кодексу України продаж земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам здійснюється на конкурентних засадах через проведення земельних торгів (аукціонів). До Земельного кодексу внесені зміни Законом України "Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів". Дані зміни зобов'язують внести зміни до прийнятого рішенням сесії міської ради Порядку продажу земельних ділянок комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська.

Крім того Земельний кодекс України (глава 21) регулює загальні правила проведення земельних торгів, проте не встановлює системну послідовність їх проведення та визначення виконавців землевпорядних, землеоціночних робіт та виконавця земельних торгів.

З метою вирішення питання щодо встановлення конкретного розміру авансового платежу, визначення виконавців землевпорядних, землеоціночних робіт та виконавця земельних торгів, послідовності проведення земельних торгів на місцевому рівні впроваджується даний регуляторний акт, що спрямований на досягнення чітко визначеної мети – удосконалення механізму вирішення питань, пов'язаних з

продажем земельних ділянок комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська.

2. Цілі регулювання

Метою ухвалення рішення Івано-Франківської міської ради "Про затвердження порядку продажу земельних ділянок (прав на них) комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська" є:

виконання вимог чинного законодавства України;

врегулювання правовідносин між міською радою та суб'єктами господарювання;

стимулювання ефективного та раціонального використання землі на засадах ринкової економіки, визначення ринкової вартості земельних ділянок;

задоволення інтересів територіальної громади, можливість направлення додаткових коштів отриманих від продажу земельних ділянок на здійснення програм соціально-економічного розвитку міста, збільшення фінансування дошкільних та позашкільних закладів міста.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей

Для досягнення вищезазначених цілей можна вибрати два альтернативних шляхи:

Залишення існуючої ситуації без змін.

Від такої альтернативи необхідно відмовитись, тому що це буде суперечити діючому законодавству України.

Прийняття цього регуляторного акту.

Даний регуляторний акт спрямований на дотримання вимог Земельного кодексу України і забезпечує досягнення цілей державного регулювання. Крім того, деталізація і конкретизація процесу викупу даних земельних ділянок, зменшить соціальну напругу між органами місцевого самоврядування і суб'єктами господарювання.

Таким чином, оцінюючи зазначені способи, перевага була віддана другому способу вирішення проблеми.

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 (прав на них) комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська".

Заходи, спрямовані на розв'язання проблеми:

- оприлюднення проекту рішення міської ради "Про затвердження порядку продажу земельних ділянок (прав на них) комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська" та проведення громадських слухань з метою одержання зауважень і пропозицій;

- визнання такими, що втратив чинність пункт 1 рішення міської ради від 26.05.2015р. № 1774-54.

5. Можливість досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акту

Можливість досягнення цілей, передбачених п.2 цього Аналізу у разі прийняття рішення є цілком реальною та обґрунтованою у зв'язку з тим, що

метою створення даного проекту є цілеспрямоване вирішення зазначених проблем.

На даний час немає об'єктивних обставин, які б перешкоджали впровадженню та виконанню вимог цього акта органами влади, фізичними і юридичними особами, а запровадження акта не передбачає заподіяння шкоди внаслідок його дії.

Дане рішення здійснюється за принципами: законності, гласності (відкритості, прозорості, загальнодоступності).

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

Результатом прийняття даного регуляторного акта буде комплексне вирішення питання продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок та земельних ділянок, та які підлягають продажу на конкурентних засадах.

Крім того, очікується збільшення надходжень до місцевого бюджету.

Регулювання впливає на кожну з трьох базових сфер: інтереси громадян та суб'єктів господарювання, інтереси держави та органу місцевого самоврядування, що відображено в наведеній нижче таблиці:

Базові групи інтересів	Вигоди	Витрати
Місцева влада	<ul style="list-style-type: none">- економічне стимулювання викупу земельних ділянок;- збільшення доходів міського бюджету за рахунок вільного обігу цих земельних ділянок на ринку та прав на них;- підвищення рівня довіри до місцевої влади;- врахування змін у чинному законодавстві у сфері продажу земельних ділянок.	відсутні
Суб'єкти підприємницької діяльності	<ul style="list-style-type: none">- можливість придбання земельних ділянок, на якій розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю суб'єктів господарювання;- більш прозора процедура придбання земельних ділянок;- рівні умови для однакових видів бізнесу;- встановлення чіткої процедури;- передбачуваність дій влади.	<ul style="list-style-type: none">- грошові витрати, пов'язані з оплатою авансового внеску при викупі земельної ділянки
Населення	<ul style="list-style-type: none">- покращення стану виплат на соціальну сферу та інших виплат з	відсутні

	місцевого бюджету; - збільшення видатків на покращення благоустрою міста; - поліпшення стану прозорості дій влади; - розширення інформаційної бази про процедуру оформлення документів на земельні ділянки в місті.	
--	--	--

6. Строк дії регуляторного акту

Термін дії регуляторного акта встановлюється на необмежений термін, тобто він є дійсним до моменту внесення змін або його анулювання, за умови надання аналізу його результативності.

7. Показники результативності регуляторного акту

Показниками результативності даного регуляторного акту є:

- надходження коштів до міського бюджету;
- кількість викуплених земельних ділянок та прав на них;
- рівень поінформованості суб'єктів господарської діяльності основних положень акта.

8. Оцінка ризику впливу зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акту

Найбільш впливовим зовнішнім чинником, що вплине на дію регуляторного акту буде зміна чинного законодавства у сфері продажу земельних ділянок та/або прав на них. При настанні зазначених подій до регуляторного акту будуть внесені відповідні зміни.

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

Відстеження результативності акта буде здійснюватися шляхом проведення базового відстеження до дня набрання чинності регуляторного акта (01.01.2017), повторне – через два роки з дня набрання чинності та періодичного відстеження через три роки після повторного відстеження відповідно до статті 10 Закону України "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності" з урахуванням значень показників результативності регуляторного акту на підставі статистичних даних.

Заступник директора-
начальник управління
земельних відносин
Департаменту комунальних
ресурсів міської ради

Обладан К. К.