



Р І Ш Е Н Н Я

Івано-Франківської міської ради
(____ сесія)

7 демократичного скликання

від ____ 2018р. № _____

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

Керуючись ст. ст. 80, 116, 127, 128, 131, 132, 134-139 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).

3. Делегувати Департаменту комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради повноваження організатора земельних торгів в частині: підготовки лотів, погодження відповідної документації із землеустрою, вчинення інших необхідних дій при виготовленні даної документації, реєстрації земельних ділянок у відповідних реєстрах, укладення договору з виконавцем торгів.

4. Рішення сесії Івано-Франківської міської ради від 20.01.2017р. № 366-9 вважати таким, що втратило чинність.

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

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

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

Міський голова

Руслан Марцінків

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

1. 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.

Цей порядок застосовується щодо продажу земельних ділянок на конкурентних засадах, а також щодо продажу земельних ділянок на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (крім продажу земельних ділянок іноземним державам, іноземним юридичним особам).

2. 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/або на яких розташовані належні їм об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди, право на які підтверджено відповідними документами) (*далі* – заявник), подають заяву до міської ради через Управління адміністративних послуг (*далі* – ЦНАП) (вул. Незалежності, 9). За бажанням заявника та за згодою міської ради придбання земельної ділянки може здійснюватися з розстроченням платежу, але не більше ніж на п'ять років (60 місяців). В такому випадку, в заяві заявник вказує бажаний період розстрочення платежу. Конкретний період розстрочення платежу визначається рішенням міської ради.

У заяві зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску, за рахунок якого здійснюється фінансування робіт по експертній грошовій оцінці.

2.2. За результатами розгляду поданої заяви та представлених документів Департамент комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради (*далі* – Департамент) готує та подає на розгляд виконавчого комітету та сесії міської ради проект рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою

щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній) та/або про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (далі – землеоціночні роботи) чи про відмову в продажу.

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

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

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

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

Отримавши витяг з рішення міської ради та проект договору про оплату авансового внеску, заявник підписує цей договір зі своєї сторони, реєструє його в Департаменті та здійснює оплату за договором.

Кошти авансового внеску поступають на рахунок Департаменту.

2.6. Договір на виконання землеоціночних робіт Департамент укладає з виконавцем цих робіт після оплати заявником за договором авансового внеску. Фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за рахунок коштів авансового внеску заявника.

2.7. Звіти про оцінку земельних ділянок підлягають рецензуванню. Після отримання Департаментом звіту про експертну грошову оцінку разом з рецензією, виконані у відповідності до укладеного договору з виконавцем, Департамент готує проект рішення про продаж земельної ділянки.

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

Кошти, отримані від продажу земельної ділянки в розмірі ціни продажу, що визначена експертною грошовою оцінкою, зараховуються до місцевого бюджету.

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

2.8. Організація нотаріального посвідчення договорів купівлі-продажу земельних ділянок, підготовка графіку здійснення розрахунків з розстроченням платежу, договору про оплату авансового внеску покладається на Департамент.

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

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

2.11. Після здійснення повного розрахунку за договором, на підставі письмового повідомлення Департаменту та довідки фінансового управління виконавчого комітету міської ради, нотаріус знімає заборону відчуження майна (земельної ділянки).

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

2.13. 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.

3. Визначення виконавців робіт на конкурсних засадах

3.1. Визначення виконавця експертної грошової оцінки земельної ділянки, на якій розташовані об'єкти нерухомого майна, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, здійснюється на конкурсних засадах.

3.2. З метою забезпечення закупівлі послуг з виконання землеоціночних робіт, 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 (*далі* – Комісія). Комісія діє у складі голови, секретаря та членів комісії. Персональний склад комісії визначається розпорядженням міського голови. У разі відсутності представника відповідного виконавчого органу, що входить до складу комісії, в засіданні комісії може брати участь інший представник відповідного відділу, управління, департаменту за письмовим дорученням керівника виконавчого органу, в якому він працює.

3.3. Визначення виконавців робіт відбувається не скоріш п'ятнадцятиденного терміну з моменту оприлюднення на відповідних офіційних сторінках веб-сайтів та інформаційному стенді Департаменту інформації про конкурс.

3.4. Для участі у конкурсі претенденти подають конкурсну документацію, вказану в інформації про визначення виконавців робіт.

3.5. У разі неповноти, невідповідності конкурсної пропозиції та наданих підтвердних документів вимогам вказаних в оприлюдненій інформації або несвоєчасності їх подання, претендент до участі у конкурсі не допускається.

3.6. Засідання комісії вважається правомочним, якщо в ньому бере участь не менше як дві третини членів її 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 розглядатись пропозиції, що поступили, визначає голова комісії або головуючий.

3.7. Виконавець робіт визначається шляхом голосування більшістю присутніх членів комісії і вноситься до протоколу засідання комісії. При обранні переможця із числа учасників конкурсу приймається до уваги вартість робіт, строк виконання робіт, кількість документації по даному виду робіт, що виконана на замовлення Івано-Франківської міської ради за попередні 24 місяці та інші пропозиції.

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

4.1. 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.

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

4.3. Виконавцем земельних торгів є суб'єкт господарювання, який уклав з організатором земельних торгів договір про їх проведення.

4.4. Відбір виконавців земельних торгів, в тому числі без залучення бюджетних коштів, здійснюється Комісією за результатами розгляду отриманих пропозицій. **Виконавець робіт визначається шляхом голосування. Рішення приймається більшістю присутніх членів комісії.**

4.5. Земельні торги проводяться відповідно до договору, укладеного між організатором земельних торгів та їх виконавцем (далі-договір). Фінансування організації та проведення земельних торгів здійснюється організатором або їх виконавцем відповідно до цього договору, у тому числі за рахунок реєстраційних внесків учасників земельних торгів.

4.6. Витрати (видатки), здійснені виконавцем земельних торгів на їх проведення, відшкодовуються йому переможцем земельних торгів.

4.7. Функції щодо забезпечення підготовки організації робіт з проведення земельних аукціонів, в тому числі державну реєстрацію земельної ділянки, державну реєстрацію речового права на земельну ділянку, підготовка проектів рішень щодо проведення земельних торгів, в тому числі про перелік земельних ділянок комунальної власності та/або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами (далі – перелік земельних ділянок), покладається на Департамент.

4.8. Послідовність підготовки та проведення торгів включає:

- добір земельних ділянок комунальної власності;
- укладення договору з виконавцем земельних торгів;
- підготовку лотів для продажу на земельних торгах;
- проведення земельних торгів та укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису.

4.9. Добір земельних ділянок та формування пропозицій міській раді щодо підготовки лотів (земельних ділянок) для проведення земельних торгів, проводиться Департаментом на підставі відповідних звернень фізичних та юридичних осіб, пропозицій депутатів міської ради чи структурних підрозділів виконавчого комітету, на підставі інформації отриманої в результаті: інвентаризації земель; здійснення заходів самоврядного контролю; підготовки до розгляду земельних питань на сесію; та інше.

4.10. Міська рада приймає рішення про підготовку лотів для проведення земельних торгів, надання дозволу на складання документації із землеустрою.

4.11. Підготовка лотів до проведення земельних торгів включає:

а) виготовлення, погодження та затвердження в установленому законодавством порядку документації із землеустрою, яка має містити фотографічні зображення земельних ділянок;

б) державну реєстрацію земельної ділянки;

в) державну реєстрацію речового права на земельну ділянку;

г) отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки відповідно до Закону України "Про оцінку земель" у разі продажу на земельних торгах права оренди на неї;

г) проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України "Про оцінку земель", крім випадків продажу на земельних торгах права оренди на неї;

д) встановлення стартового розміру річної орендної плати, який не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України.

4.12. Порядок передачі відповідної документації, між виконавцем земельних торгів та Департаментом, в процесі підготовки лотів та проведення земельних торгів, здійснюється відповідно до договору.

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

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

а) перелік земельних ділянок або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами та умови продажу;

б) стартова ціна лота та значення кроку торгів;

в) строк та інші умови користування земельною ділянкою у разі набуття права користування земельною ділянкою;

г) особа, уповноважена організатором земельних торгів на укладення договору купівлі-продажу, оренди земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги;

г) дата та місце проведення земельних торгів.

4.15. 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.

4.16. На торгах уповноважені бути присутніми представники Департаменту, постійної депутатської комісії міської ради з питань містобудування та земельних відносин, мають право бути присутніми та здійснювати звукозапис і відеозйомку процесу проведення торгів представники засобів масової інформації та громадських об'єднань.

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

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"

Проект рішення Івано-Франківської міської ради "Про затвердження порядку продажу земельних ділянок (прав на них) комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська" розроблено управлінням земельних відносин Департаменту комунальних ресурсів міської ради відповідно до вимог Закону України "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності".

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

Продаж земельних ділянок (прав на них) комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська, в тому числі на земельних торгах, здійснюється у відповідності до порядку затвердженого рішенням міської ради від 20.01.2017р. № 366-9.

Процедура підготовки лотів (земельних ділянок) та їх продаж на земельних торгах проводиться в декілька етапів, які включають конкурсні відбори виконавців робіт із землеустрою, оцінки земель, та земельних торгів. Дана процедура займає довготривалий час.

Виконання відповідних робіт із землеустрою та оцінки земель здійснюється за рахунок коштів місцевого бюджету.

2. Визначення цілі регулювання

Метою даного проекту рішення є скорочення термінів підготовки та проведення земельних торгів, вивільнення коштів місцевого бюджету, що залучаються до даного процесу.

3. Визначення та оцінка усіх прийнятих альтернативних способів досягнення зазначених цілей, наведення аргументів щодо переваги обраного способу

Від скорочення термінів підготовки та проведення земельних торгів і незалучення до даного процесу коштів місцевого бюджету залежить

ефективність надходжень до міського бюджету та його ефективне використання.

| <i>Альтернативи</i> | <i>Переваги</i> | <i>Недоліки</i> |
|-----------------------------|---|--|
| Відсутність локального акту | відсутні | - довготривалий процес підготовки та проведення торгів; - використання коштів міського бюджету. |
| Обраний спосіб регулювання | - скорочення термінів підготовки та проведення земельних торгів; - незалучення коштів місцевого бюджету. | відсутні |

4. Опис механізму, який пропонується застосувати для розв'язання проблеми і прийняття відповідних заходів

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".

Основною метою прийняття регуляторного акту є скорочення термінів підготовки лотів шляхом скасування проведення конкурсів з відбору виконавців робіт із землеустрою та оцінки земельних ділянок. Виконання даних робіт буде забезпечувати виконавець земельних торгів.

Відповідно до п.5 статті 136 Земельного кодексу України фінансування підготовки лотів до проведення земельних торгів здійснюватиметься виконавцем земельних торгів.

5. Обґрунтування можливості досягнення визначених цілей

Цілі прийняття спрямовані на врегулювання питань, пов'язаних з викупом земельних ділянок та прав на них, в частині використання коштів.

Вплив зовнішніх факторів на дію вказаного регуляторного акту можливий при внесенні змін у законодавстві. В цьому випадку може мати місце невідповідність положень регуляторного акту нормам, що встановлюються нормативно-правовим актом вищої юридичної сили. При внесенні змін в чинному законодавстві, будуть внесені і відповідні зміни в даний регуляторний акт.

Крім того, на дію регуляторного акту негативно може вплинути економічна криза в державі та значні темпи інфляції, що призведе до зниження платоспроможності землекористувачів, щодо в подальшому може привести до заборгованості по сплаті земельного податку.

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

| <i>Базові групи інтересів</i> | <i>Вигоди</i> | <i>Витрати</i> |
|-------------------------------|--|----------------|
| Місцева влада | - незалучення коштів місцевого бюджету; - забезпечення надходжень до міського | відсутні |

| | | |
|--|--|----------|
| | бюджету в оптимальний термін; - врахування змін у чинному законодавстві у сфері земельних відносин; | |
| Суб'єкти підприємницької діяльності | - скорочення термінів підготовки та проведення земельних торгів; | відсутні |
| Населення | - задоволення потреб територіальної громади міста за рахунок збільшення надходжень до міського бюджету | відсутні |

7. Строк дії регуляторного акту

Строк дії регуляторного акта необмежений.

8. Показники результативності регуляторного акту

Відстеження результативності дії зазначеного регуляторного акта передбачається за наступними критеріями:

- скорочення термінів підготовки лотів;
- використання коштів міського бюджету на підготовку лотів.

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

1. Базове відстеження результативності проводиться після прийняття регуляторного акта.
2. Повторне відстеження результативності проводиться через рік після прийняття регуляторного акта.
3. Періодичне відстеження - через три роки після виконання заходів з повторного відстеження.
4. Відстеження результативності проводиться статистичним методом.
5. Види даних: статистична інформація, наявна в Департаменті комунальних ресурсів та в управлінні економіки та інтеграційного розвитку.
6. Цільова група: суб'єкти малого та середнього бізнесу – фізичні особи – підприємці, юридичні особи.

Директор Департаменту
комунальних ресурсів
міської ради

І.Гриненько

