



# Р І Ш Е Н Н Я

## ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

( \_\_\_\_\_ СЕСІЯ )

шостого демократичного скликання

від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Про внесення змін в додаток 1 рішення  
XLI сесії п'ятого демократичного скликання  
Івано-Франківської міської ради від 14.04.2009 року  
«Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок  
несільськогосподарського призначення, на яких розташовані  
об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок»

З метою забезпечення гарантій та прав суб'єктів підприємницької діяльності на набуття права власності на землю й захисту прав територіальної громади з регулювання та розвитку ринку землі, керуючись Конституцією України, ст.ст.12, 127, 128 Земельного Кодексу України, ст.ст.26, 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», сесія міської ради

### В И Р І Ш И Л А:

1. Внести зміни в додаток 1 рішення XLI сесії п'ятого демократичного скликання Івано-Франківської міської ради від 14.04.2009 року «Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок» та викласти його в наступній редакції (додається).

2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на першого заступника міського голови З. Фітеля та голову постійної комісії міської ради з питань будівництва, архітектури, земельних відносин, охорони навколишнього середовища та сприяння розвитку сіл П. Гавриша.

Міський голова

Віктор Анушкевичус

**ПОРЯДОК ПРОДАЖУ  
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО  
ПРИЗНАЧЕННЯ, НА ЯКИХ РОЗТАШОВАНІ ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО  
МАЙНА, ЩО Є ВЛАСНІСТЮ ПОКУПЦІВ ЦИХ ДІЛЯНОК**

**1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

1.1. Порядок продажу земельних ділянок комунальної власності, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (далі - Порядок) розроблений відповідно до Земельного кодексу України, Законів України „Про місцеве самоврядування в Україні”, “Про оренду землі”, „Про оцінку земель”, „Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”, „Про державну експертизу землепорядної документації”, Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, національного стандарту №1 „Загальні засади оцінки майна і майнових прав”, національного стандарту №2 „Оцінка нерухомого майна”, міжнародних стандартів оцінки та нормативних вимог Держкомзему України, Статуту територіальної громади міста Івано-Франківська.

Цей Порядок визначає порядок набуття землекористувачами та власниками нерухомого майна права власності на земельні ділянки, що належать до комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська, шляхом їх договірному продажу (викупу).

1.2. Об'єктами продажу є земельні ділянки несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок.

Земельні ділянки повинні бути розташовані в межах м. Івано-Франківська, належати до категорій земель, що можуть бути придбані у власність згідно з чинним законодавством України, за винятком земель, які не можуть бути передані у власність відповідно до п. 3 ст. 83 та п. 4. ст. 84. Земельного кодексу України.

1.3. Покупцями земельних ділянок несільськогосподарського призначення можуть бути:

громадяни України (відповідно до п. 1 ст. 81 ЗКУ);

іноземні громадяни та особи без громадянства (відповідно до п. п 2, 3 ст. 81 ЗКУ);

юридичні особи, засновані громадянами України і юридичними особами України (відповідно до ч. 1 ст. 82 ЗКУ);

іноземні юридичні особи (відповідно до ч. 2 ст. 82 ЗКУ);

спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних та фізичних осіб (відповідно до ч. 3 ст. 82 ЗКУ);

іноземні держави.

1.4. Набуття права власності іноземними юридичними особами можливе за умови реєстрації їх постійного представництва з правом ведення на території України господарської діяльності. Для здійснення угод на придбання у власність земельних ділянок, які перебувають у комунальній власності, потрібна згода Кабінету Міністрів України.

1.5. Спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних та фізичних осіб, можуть набувати право власності на земельні ділянки в порядку встановленому для іноземних юридичних осіб.

1.6. Продаж земельних ділянок шляхом викупу за заявами (клопотаннями) зацікавлених осіб (далі Покупець) полягає у передачі права власності Покупцю за ціною встановленою та затвердженою міською радою на підставі експертної грошової оцінки, у відповідності до цього Порядку.

1.7. Зазначені нижче терміни вживаються, у цьому Порядку, та/або на усіх стадіях набуття права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах Івано-Франківської міської ради, в такому значенні:

**Земельна ділянка** – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Як нерухоме майно земельна ділянка являє собою частину земної поверхні, що має фіксовані межі, і характеризується певним місцем розташування, природними властивостями, фізичними параметрами, правовим і господарським станом, що є її важливими складовими.

За своєю природою істотні складові земельної ділянки поділяються на матеріальні (компоненти земельної ділянки, її частини, межі) і нематеріальні (права, інтереси, зобов'язання).

Кожна земельна ділянка включає компоненти, сукупність яких забезпечує її функціональну цілісність і граничні розміри.

Більшість з цих компонентів нормуються за питомими розмірами і відстанями до ліній регламентації (уріз води, край дороги, червоні лінії, лінії забудови, межі технічних та охоронних зон тощо згідно вимог державних містобудівних норм та інших вимог чинного законодавства), що впливають на визначення граничних розмірів земельних ділянок залежно від функціонального використання і характеру земельних поліпшень.

До комплексу нормативних параметрів, що визначають розмір земельної ділянки також належать: коефіцієнт забудованості, частка озелених і відкритих просторів, щільність забудови, котрі встановлюються відповідно до будівельних, протипожежних і санітарних норм з урахуванням містобудівної цінності території населеного пункту.

На розмір земельної ділянки впливають не тільки внутрішні, а й зовнішні, розташовані поза її межами, поліпшення, представлені, як правило, спорудами інженерно-транспортної інфраструктури, що безпосередньо впливають на якість і інтенсивність використання земельної ділянки.

В межах визначеного функціонального використання об'єкта нерухомого майна розміщеного на земельній ділянці, земельні ділянки можуть бути подільними і неподільними.

**Формування земельної ділянки** – встановлення її технічних, економічних характеристик та юридичного статусу в процесі землеустрою.

**Реальна частка** – це частина земельної ділянки, межі якої можуть бути встановлені в натурі (на місцевості), розмір якої дозволяє утворити нову земельну ділянку без втрати її сутності.

**Ідеальна частка** – не може бути встановлена в натурі без втрати її сутності. Її величина визначається дробом від розміру реальної земельної ділянки.

Незалежно від того, чи є земельна ділянка реальною або ідеальною, їй притаманні всі властивості, характерні для земельної власності.

**Кадастровий номер** – унікальний (не повторюється на всій території України) номер, який присвоюється при формуванні земельної ділянки і зберігається за нею на весь час її існування;

**Цільове призначення земельної ділянки** – віднесення, відповідно до вимог Земельного кодексу України (ст.19), земель до тієї чи іншої категорії, здійснене на підставі рішення Івано-Франківської міської ради;

**Функціональне призначення земельної ділянки** – переважаюче та/або допустиме використання земельних ділянок для будівництва об'єктів містобудування відповідно до вимог державних містобудівних норм, визначене міською радою під забудову відповідно до затвердженої у встановленому порядку містобудівної документації в межах категорії земель за основним цільовим призначенням згідно Земельного кодексу України;

**Межі земельної ділянки** – відокремлюють її від інших земельних ділянок і визначаються каталогом координат кутів повороту межі та встановлюються в натурі (на місцевості) й закріплюються межовими знаками (*знаки встановленого зразка що позначають в натурі (на місцевості) межі земельної ділянки*).

Межі встановлюються з метою фіксації територіального поширення прав власності на землю і повинні бути замкнуті.

Межі земельної ділянки поширюються на підземний та надземний простір, який власник земельної ділянки вправі використовувати на свій розсуд, якщо інше не передбачене чинним законодавством та не порушує прав інших осіб;

Межі є найважливішим матеріальним компонентом земельної ділянки. Їхня стаціонарність визначає сталість місця розташування земельної ділянки, а їхня зміна, спричиняючи зміну всіх інших компонентів, що характеризують земельну ділянку як фізичну річ, приводить до появи нового об'єкта оцінки – нової земельної ділянки.

**Земельний сервітут** – право обмеженого використання чужої земельної ділянки, що дозволяє частково використовувати чужу земельну ділянку або забороняє робити те, що може нашкодити сусідові.

В разі обмеження прав власника земельної ділянки встановлюються межі поширення цих обмежень на ділянку в цілому або її частину.

Сервітути встановлюються відповідно до чинного законодавства, рішень міської ради, в порядку землеустрою та договорами (угодами) між власниками суміжних ділянок, рішенням суду.

**Обтяження використання земельної ділянки** – це право, яке може встановлюватися законом, або встановлюється її власником на користь певної особи.

В разі обтяження земельної ділянки правами третіх осіб встановлюються межі поширення цих обтяжень на ділянку в цілому або її частину.

**Обмеження прав використання земельної ділянки** – це обмеження прав власника земельної ділянки щодо її використання та забудови відбувається у разі встановлення *зон з особливим режимом використання земель*, що встановлюються відповідно до законів України, державних будівельних, санітарних та протипожежних норм (*санітарно-захисні зони підприємств і об'єктів, випромінюючих споруд телерадіостанцій і радіорелейних ліній; зони санітарної охорони джерел водопостачання, водоочисних споруд; водоохоронні зони та прибережні смуги річок, озер, та інших водних об'єктів; зони охорони ландшафту, пам'яток історії і культури, зони регулювання забудови; охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду; зон затоплення або підтоплення, тектонічних розломів тощо; захисні зони трубопроводів інших небезпечних об'єктів; тощо*).

Межі зон з особливим режимом використання можуть бути відображені на плані земельної ділянки без встановлення її в натурі (на місцевості).

**Подільними земельними ділянками** є такі, котрі без порушення їхньої сутності (втрати важливих складових) можуть бути розділені на реальні земельні частки, кожна з яких після поділу формує нову земельну ділянку, здатну забезпечити нормативні вимоги щодо забудови чи іншого її використання.

**Неподільними земельними ділянками** є такі, котрі складаються з ідеальних земельних часток і не можуть бути поділені в натурі (на місцевості) без збитку для їхнього раціонального використання.

**Вартість землі** – це суспільно визнаний еквівалент цінності об'єкта оцінки (земельної ділянки), виражений у грошовій формі. Під час оцінки визначається певний вид вартості об'єкта оцінки (земельної ділянки) як ймовірна сума грошей, яка може бути отримана за об'єкт оцінки (за яку може бути здійснений обмін об'єкта оцінки);

**Ринкова вартість** – це розрахункова грошова сума, за яку відбувся б обмін майна на дату оцінки між заінтересованим покупцем і заінтересованим продавцем внаслідок комерційної угоди після проведення належного маркетингу, під час якої кожна зі сторін діяла б, будучи добре обізнаною, розсудливо і без примусу (Європейські стандарти оцінки 2000).

**Основними критеріями визначення ринкової вартості є:**

угода має відбуватися на відкритому і конкурентному ринку;

Продавець і Покупець мають діяти за типовою мотивацією, не зазнаючи тиску надзвичайних обставин (тобто передбачається, що угода здійснюється між сторонами, які не пов'язані між собою особливими відносинами, і діють незалежно, прагнучи отримати вигоду: досягти ціни, найкращої з їхнього погляду на певний момент часу (дату)). Для цього і Продавець, і Покупець повинні бути добре інформовані, тому що у кожного з них має бути достатньо часу для дослідження інших ринкових можливостей і альтернативних варіантів. Саме за цих умов Покупець не стане сплачувати ціну вищу за ту, яку диктує ринок, а Продавець не буде наполягати на ціні, якщо вона не вважається адекватною ціні, сформованій ринком.

**Ринкова вартість – це найвища з реально можливих для Продавця і найнижча з реально можливих для Покупця ціна;**

результат оцінки має відображати існуючу ситуацію, а не попередній чи майбутній стан ринку (тому обов'язковим є посилання на дату оцінки, поза якою в силу мінливості ринку й ринкових умов обчислене значення вартості може бути невірним чи некоректним);

під ринковою вартістю розуміється вартість при найбільш ефективному використанні майна.

**Неринкова вартість земельної ділянки** – вартість, яка відображає неринкові умови і нетипові мотивації. Неринкові види вартості впливають з альтернативної економічної корисності чи функцій, що обумовлені цілком раціональними причинами, пов'язаними з провадженням бізнесу, інвестуванням, оподаткуванням, страхуванням, виконанням умов із зобов'язань, наявністю у покупця реальних прав на право користування земельною ділянкою тощо.

Тому, одній і тій же земельній власності, залежно від конкретних і чітко обумовлених ситуацій, поряд з ринковою, можуть приписуватися й інші, неринкові, види вартості такі як:

споживна – вартість, яку конкретна земельна ділянка має для конкретного користувача при конкретному варіанті використання;

спеціальна – вартість, яку конкретна земельна ділянка має для покупця з особливим інтересом;

страхова – вартість заміщення чи відтворення нерухомого майна з урахуванням зносу на момент укладання страхового договору;

податкова – вартість, розрахована відповідно до вимог законодавства про оподаткування землі й інших об'єктів нерухомості;

інвестиційна – вартість, яку конкретна земельна ділянка має для конкретного інвестора при визначеній меті інвестування;

ліквідаційна – вартість, якої набуває земельна ділянка під час вимушеного продажу в незначній для типового маркетингу строки.

**Найбільш ефективне використання** – це використання, що забезпечує найвищу віддачу, є фізично можливим, юридично дозволеним, економічно доцільним.

В окремих випадках оцінка земельної ділянки може вимагати, щоб ділянка розглядалася в інших категоріях, ніж її найбільш ефективне використання. Проте визначена в цьому випадку вартість буде належати до інших, відмінних від ринкової, видів вартості. Тому дотримання принципу найбільш ефективного використання дає змогу розрізняти ринкову і неринкову види вартості, що враховують специфічні особливості конкретної земельної власності і конкретного власника чи користувача.

**Об'єкт нерухомого майна** – житловий будинок або його частина, садовий будинок, дача, інша постійно розміщена споруда, їх структурні компоненти, які не можуть бути переміщені в інше місце без втрати якісних або функціональних властивостей, зміни вартості або призначення;

**Право власності** – це врегульовані законом суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою (майном).

**Володіння земельною ділянкою** – можливість мати її в розпорядженні і використанні;

**Розпорядження земельною ділянкою** – одна із складових правомочностей власника земельної ділянки, яка означає можливість суб'єкта права власності на землю на свій розсуд визначати долю належної йому земельної ділянки способами, які не заподіюють шкоди здоров'ю, навколишньому природному середовищу і не порушують прав інших власників земельних ділянок і землекористувачів;

**Експертна грошова оцінка земельних ділянок** - результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту;

**Нормативна грошова оцінка земельних ділянок** - капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

## **2. ПОДАННЯ ТА РОЗГЛЯД ЗАЯВИ (КЛОПОТАННЯ)**

2.1. Фізичні та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають через Центр надання адміністративних послуг (ЦНАП) на ім'я міського голови відповідну заяву (клопотання).

2.2. До заяви (клопотання) додаються:

а) копія договору оренди земельної ділянки або державного акту на право постійного користування;

б) копії: технічного паспорту, свідоцтва на право власності, витягу з державного реєстру власників на об'єкти нерухомого майна, що розташовані на земельній ділянці;

в) копія паспорта (1, 2 і 11 сторінки) і довідки про присвоєння ідентифікаційного коду (для громадян);

г) копія свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності (за наявності) і довідки про присвоєння ідентифікаційного коду (для суб'єктів підприємницької діяльності).

г) згода (гарантійний лист) на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

### **2.3.1. Юридичні особи України:**

а) план земельної ділянки та документ про її надання у разі відсутності документа, що посвідчує право користування нею;

б) свідоцтво про реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності (або нотаріально завірена копія);

в) установчі документи підприємства, установи, організації (нотаріально завірені копії);

г) довідка про внесення до єдиного державного реєстру підприємств та організацій України або нотаріально завірена копія;

г) документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно, зареєстровані в установленому порядку (нотаріально завірені копії);

- д) документ, що посвідчує право уповноваженої особи на виконання дій, передбачених цим порядком (нотаріально завірений);
- е) гарантійний лист Покупця про відсутність відносно нього порушення справи про банкрутство або припинення його діяльності;
- є) довідка про присвоєння кадастрового номера (видає управління земельних ресурсів в м. Івано-Франківську);
- ж) три завірених плани земельної ділянки (завіряє управління земельних ресурсів в м. Івано-Франківську);
- з) довідка про наявність обмежень, обтяжень і сервітутів (видає управління земельних ресурсів в м. Івано-Франківську);
- и) договір про відшкодування за фактичне землекористування без правовстановлюючих документів (по необхідності - готує Управління);
- і) витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки (видається управлінням Держкомзему у м. Івано-Франківську).

### **2.3.2. Громадяни України:**

- а) свідоцтво про реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності, у випадку, якщо громадянин зареєстрований як суб'єкт підприємницької діяльності - фізична особа (нотаріально завірена копія);
- б) документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно, зареєстровані в установленому порядку (нотаріально завірени копії);
- в) копія паспорта громадянина України;
- г) довідка про присвоєння кадастрового номера (видає управління земельних ресурсів в м. Івано-Франківську);
- г) три завірених плани земельної ділянки (завіряє управління земельних ресурсів в м. Івано-Франківську);
- д) довідка про наявність обмежень, обтяжень і сервітутів (видає управління земельних ресурсів в м. Івано-Франківську);
- е) договір про відшкодування за фактичне землекористування без правовстановлюючих документів (по необхідності - готує Управління).

### **2.3.3. Іноземні юридичні особи:**

- а) копія свідоцтва про реєстрацію іноземною юридичною особою постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України, посвідчену в установленому порядку;
- б) документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно, зареєстровані в установленому порядку (нотаріально завірени копії);
- в) гарантійний лист Покупця про відсутність відносно нього порушення справи про банкрутство або припинення його діяльності.
- г) документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно, зареєстровані в установленому порядку (нотаріально завірени копії);
- г) документ, що посвідчує право уповноваженої особи на виконання дій, передбачених цим порядком (нотаріально завірений);
- д) гарантійний лист Покупця про відсутність відносно нього порушення справи про банкрутство або припинення його діяльності;
- е) довідка про присвоєння кадастрового номера (видає управління земельних ресурсів в м. Івано-Франківську);



- є) три завірених плани земельної ділянки (видає управління земельних ресурсів в м. Івано-Франківську);
- ж) довідка про наявність обмежень, обтяжень і сервітутів (видає управління земельних ресурсів в м. Івано-Франківську);
- з) договір про відшкодування за фактичне землекористування без правовстановлюючих документів (по необхідності, готує Управління);
- и) витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки (видається управлінням Держкомзему у м. Івано-Франківську);
- і) погодження Кабінету Міністрів України про продаж земельної ділянки.

#### **2.3.4. Іноземні громадяни та особи без громадянства:**

- а) копію документа, що підтверджує громадянство іноземця або посвідчує особу без громадянства, перекладеного українською мовою та завірену в установленому порядку;
- б) документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно, зареєстровані в установленому порядку (нотаріально завірені копії);
- в) довідка про присвоєння кадастрового номера (видає управління земельних ресурсів в м. Івано-Франківську);
- г) три завірених плани земельної ділянки (завіряє управління земельних ресурсів в м. Івано-Франківську);
- г) довідка про наявність обмежень і сервітутів (видає управління земельних ресурсів в м. Івано-Франківську);
- д) договір про відшкодування за фактичне землекористування без правовстановлюючих документів (по необхідності - готує Управління);
- е) витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки (видається управлінням Держкомзему у м. Івано-Франківську);
- є) погодження Кабінету Міністрів України про продаж земельної ділянки.

#### **2.4. Розгляд заяви (клопотання)**

2.4.1. Після отримання усіх зазначених документів Управління здійснює реєстрацію заяви (клопотання) у відповідному журналі реєстрації.

2.4.2. Розгляд заяви (клопотання) передбачає:

- а) визначення конкретних розмірів земельної ділянки та відповідну її площу, що підлягає викупу (за погодженням з управлінням архітектури та містобудування виконкому міської ради та управлінням земельних ресурсів у м. Івано-Франківську - за рахунок Покупця);
- б) організацію погодження меж земельної ділянки, що підлягає викупу, із суміжними власниками та користувачами земельних ділянок (при необхідності, за рахунок Покупця);
- в) організацію проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (за рахунок Покупця);
- г) організацію підготовки проекту землеустрою щодо відведення або земельно-кадастрової інвентаризації земельної ділянки (при необхідності, за рахунок Покупця).

#### **2.5. Проведення експертної грошової оцінки**

2.5.1. Управління опрацьовує представлені документи для підготовки проекту рішення міської ради щодо надання дозволу на складання експертної грошової оцінки земельної ділянки, вносить його на розгляд виконкому міської ради та постійної депутатської комісії з питань будівництва, архітектури, земельних відносин, охорони навколишнього середовища та сприяння розвитку сіл з наступним розглядом на сесії міської ради в установленому порядку.

2.5.2. Міська рада в строк, передбачений чинним законодавством, приймає рішення про надання дозволу на складання експертної грошової оцінки земельної ділянки або про відмову в продажу із зазначенням причин відмови (відповідно до ч.5 ст.128 ЗКУ).

2.5.3. Рішення сесії міської ради про дозвіл на складання експертної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для укладання договору про оплату авансового платежу оплати ціни земельної ділянки.

**2.5.4. Розмір авансового внеску становить не більше 10% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.**

2.5.5. Витяг з рішення сесії міської ради про надання дозволу на складання експертної грошової оцінки земельної ділянки надається Покупцю Управлінням на протязі 10 (десяти) днів з дня надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки.

2.5.6. Управління готує договір на оплату авансового внеску оплати ціни земельної ділянки.

Зазначений у п.п.2.5.5. витяг з рішення сесії міської ради є невід'ємною частиною договору на оплату авансового внеску в рахунок ціни земельної ділянки.

2.5.6. Покупець перераховує кошти на оплату авансового внеску в рахунок ціни земельної ділянки на розрахунковий рахунок з наступними реквізитами:

**Одержувач**

**Управління земельних відносин  
виконавчого комітету міської ради**

**Банківські реквізити  
для сплати**

**Код ЄДРПОУ 35916031  
р/р 35424003003099  
МФО 836014**

**Банк**

**ГУДКУ в Івано-Франківській області**

2.5.7. Рішення сесії міської ради про дозвіл на складання експертної грошової оцінки земельної ділянки, договір на оплату авансового внеску та документ про сплату авансового внеску в рахунок ціни земельної ділянки є підставою для укладання договору на проведення експертної грошової оцінки з суб'єктом оціночної діяльності.

2.5.8. Замовником експертної грошової оцінки та інших пов'язаних з оцінкою необхідних робіт є Управління або міська рада. Фінансування робіт з організації продажу земельної ділянки здійснюється за рахунок внесеного Покупцем авансового внеску в рахунок ціни земельної ділянки, а саме оплата вартості:

а) послуг різних служб щодо надання висновків, витягів з рішень, довідок тощо;

б) проведення робіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки;

в) проведення рецензування звіту про експертну грошову оцінку (при необхідності);

г) здійснення земельно-кадастрових робіт щодо підтвердження, відновлення або встановлення меж земельної ділянки, що підлягає продажу в установленому порядку (при необхідності);

г) підготовки реєстраційних справ при реєстрації договорів оренди щодо земельних ділянок, на які відсутні правовстановлюючі документи тощо (при необхідності);

д) підготовки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (по необхідності);

е) підготовки технічної документації з видачі державного акту на право власності (за згодою Покупця) та його державної реєстрації;

є) виконання інших земельно-кадастрових робіт, якщо такі будуть необхідні при здійсненні організації продажу земельних ділянок.

2.5.9. Сума авансового внеску, за мінусом витрат з організації продажу земельної ділянки, зараховується Покупцю в рахунок ціни продажу земельної ділянки та перераховується на відповідний бюджетний рахунок згідно договору купівлі-продажу земельної ділянки в термін не пізніше 10 (десяти) банківських днів з дня нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу.

При вартості робіт з організації продажу земельних ділянок більшій за суму авансового внеску, що поступив на рахунок Управління, оплата таких робіт здійснюється Покупцем земельної ділянки Виконавцю таких робіт додатково.

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

**До затвердження відповідних видатків в бюджеті, оплата вартості виконавцям наданих послуг, може здійснюватися на підставі додаткової угоди.**

2.5.10. В разі придбання громадянами, юридичними особами та особами без громадянства земельної ділянки, що не перебуває у їх користуванні, разом з проектом рішення про продаж земельної ділянки на розгляд сесії міської ради подається також і проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, або технічна документація із землеустрою, що посвідчує право користування землею.

2.5.11. Визначення вартості земельної ділянки, що підлягає продажу, здійснюється на підставі експертної грошової оцінки. Проведення експертної грошової оцінки є обов'язковою.

2.5.12. Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності в сфері оцінки земель за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України, відповідно до вимог законів України „Про оцінку земель”, „Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні”, „Про державну експертизу землевпорядної документації”, національного стандарту №1 „Загальні засади оцінки майна і майнових прав”, національного стандарту №2 „Оцінка нерухомого майна”, міжнародних стандартів оцінки та нормативних вимог Держкомзему України, даного Порядку.

2.5.13. Управління вносить на розгляд виконкому міської ради та постійної депутатської комісії з питань будівництва, архітектури, земельних

відносин, охорони навколишнього середовища та сприяння розвитку сіл з наступним розглядом його на сесії міської ради в установленому порядку проект рішення про продаж земельної ділянки.

2.5.14. Міська рада рішенням сесії про продаж земельних ділянок визначає вартість земельної ділянки, а також встановлює і затверджує ціну продажу земельної ділянки, яка визначається на підставі експертної грошової оцінки.

2.5.15. Міська рада може відмовити в продажу земельної ділянки. Підставою для відмови в продажу є:

а) неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу земельної ділянки;

б) виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;

в) якщо щодо суб'єкта підприємницької діяльності порушена справа про банкрутство або припинення його діяльності;

г) встановлена Земельним кодексом України заборона на передачу земельної ділянки у приватну власність;

г) відмова від укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки;

д) подання заяви (клопотання) на придбання земельної ділянки у власність особою, яка не може набувати право власності на землю відповідно до ЗК України;

е) подання заяви на приватизацію земельної ділянки, яка не підлягає передачі у власність юридичних і фізичних осіб відповідно до ЗК України;

Рішення міської ради про відмову у продажу земельної ділянки, а також залишення заяви (клопотання) Покупця без розгляду більше місяця може бути оскаржене в суді.

2.5.16. Рішення сесії міської ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладення договору купівлі-продажу.

### **3. УКЛАДАННЯ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ**

3.1. Договір купівлі-продажу земельної ділянки укладається між Продавцем і Покупцем відповідно до вимог чинного законодавства у письмовій формі на підставі рішення Продавця.

У договорі купівлі-продажу земельної ділянки вказуються такі істотні умови:

а) предмет договору;

б) дані про місце розташування, розмір, основне цільове призначення за ЗКУ, функціональне призначення;

в) обмеження та обтяження на використання земельної ділянки;

г) ціна продажу, умови оплати, порядок розрахунків;

г) права і обов'язки сторін;

д) інші умови, які визначаються за погодженням між Продавцем і Покупцем.

3.2. Управління готує проект договору купівлі-продажу земельної ділянки, який підлягає нотаріальному посвідченню та реєстрації в Управлінні за рахунок Покупця.

Невід'ємними частинами договору купівлі-продажу є:

а) план земельної ділянки з визначенням її розмірів та встановлених сервітутів;

- б) витяг з експертної грошової оцінки земельної ділянки;
- в) витяг з рішення міської ради про продаж земельної ділянки.

3.3. Оплата ціни продажу земельної ділянки здійснюється у таких формах:

- а) одноразова оплата ціни продажу земельної ділянки (або в кілька траншів до обумовленої договором дати);
- б) оплата ціни продажу земельної ділянки із розстроченням платежів;
- в) оплата вартості земельної ділянки зі знижкою платежу;
- г) графік погашення суми розстроченого платежу, у разі розстрочення ціни продажу;

3.4. Строк на який здійснюється розстрочення платежу за придбання земельної ділянки, визначається у договорі купівлі-продажу, згідно поданої Покупцем заяви за згодою сторін, але не більше як на п'ять років (60 місяців).

Розстрочення платежу надається покупцям за умови: сплати ними протягом 30 календарних днів після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу не менш як 50 відсотків ціни продажу земельної ділянки (перший внесок).

Розрахунок з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки здійснюється шляхом погашення суми розстроченого платежу рівними частинами щомісячно до 21 числа, згідно з графіком, погодженого сторонами, що підписують договір купівлі-продажу.

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.

Розрахунки з розстрочення платежу здійснюється, згідно Графіку, затвердженого рішенням XLVII сесії п'ятого демократичного скликання Івано-Франківської міської ради від 23.02.2010 року № 32-XLVII «Про внесення змін до рішень сесії міської ради щодо продажу земельних ділянок».

3.5. У разі порушення термінів сплати, передбачених договором купівлі-продажу, Покупець сплачує Продавцю пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ, яка діє у період прострочення платежу. За прострочення платежу Покупець сплачує суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також три відсотки річних від простроченої суми.

3.6. До повної сплати ціни продажу за договором купівлі-продажу земельної ділянки заборонена передача Покупцем прав на земельну ділянку третім особам без згоди на це Продавця, та виконання умов договору купівлі-продажу в установленому законодавством порядку.

3.7. При продажу земельної ділянки з розстроченням платежу та видачею державного акту на право власності після сплати першого платежу (у разі прийняття міською радою такого рішення), при нотаріальному посвідченні договору купівлі-продажу нотаріус встановлює заборону на відчуження об'єкту продажу на період до повної сплати ціни продажу земельної ділянки.

#### **4. ПІДГОТОВКА ТА ВИДАЧА ДЕРЖАВНОГО АКТУ НА ПРАВО ВЛАСНОСТІ**

4.1. Документ, який посвідчує повну сплату за договором купівлі-продажу земельної ділянки, є підставою для виготовлення та видачі державного акту на право власності на землю, а також його державної реєстрації в Івано-

Франківському міському відділі Івано-Франківської регіональної філії Центру державного кадастру при Держкомземі України.

Документом, який посвідчує повну сплату за договором купівлі-продажу земельної ділянки, є відповідна довідка фінансового управління виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради.

4.2. Документ, який посвідчує сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу та видачею державного акту на право власності після сплати першого платежу за відповідним рішенням сесії, та за договором купівлі-продажу земельної ділянки, є підставою для виготовлення і видачі державного акта на право власності на землю, а також його державної реєстрації в Івано-Франківському міському відділі Івано-Франківської регіональної філії Центру державного кадастру при Держкомземі України.

Документом, який посвідчує сплату першого платежу за договором купівлі-продажу земельної ділянки, є відповідна довідка фінансового управління виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради.

4.3. Підготовка і видача державного акта на право власності здійснюється, шляхом виготовлення землевпорядної документації щодо підготовки та його видачі в установленому порядку, за рахунок Покупця.

4.4. Право власності на земельну ділянку виникає після одержання державного акта на право власності, що посвідчує таке право, та його державної реєстрації у встановленому порядку, за рахунок Покупця.

4.5. Державний акт на право власності на землю видається на одну земельну ділянку, що є предметом договору купівлі-продажу.

4.6. У разі придбання земельної ділянки у власність двома і більше особами державний акт на право власності видається одному із співвласників разом з Додатком, в якому зазначається список (перелік) співвласників придбаної земельної ділянки та частка кожного із співвласників у праві власності на земельну ділянку.

4.7. Кошти, одержані від продажу земельних ділянок, розподіляються між відповідними бюджетами згідно Закону України про Державний бюджет на поточний рік.

4.8. Контроль за сплатою ціни продажу земельної ділянки, відповідно до договору купівлі-продажу, покладається на фінансове управління виконавчого комітету міської ради.

Секретар міської ради

Руслан Марцінків

## АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

проекту рішення міської ради «Про внесення змін в додаток 1 рішення ХІІ сесії п'ятого демократичного скликання Івано-Франківської міської ради від 14.04.2009 року «Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок»

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

Порядок набуття землекористувачами та власниками нерухомого майна права власності на земельні ділянки, що належать до комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська, шляхом їх договірного продажу (викупу), регламентується рішенням міської ради від 14.04.2009р. «Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок» (далі – Порядок).

Однак у зв'язку з прийняттям дотичних до вказаного рішення нормативно-правових актів виникла необхідність внесення змін нього. Так, у жовтні 2010 року розпочав функціонування Центр надання адміністративних послуг, через який здійснюється видача документів дозвільного характеру. Неактуальними на даний час є положення Порядку, що стосуються переліку необхідних документів для погодження купівлі земельної ділянки (наприклад, висновки відповідних структурних підрозділів про погодження продажу земельної ділянки), проведення державної землепорядної експертизи звіту про експертну грошову оцінку, укладання договору купівлі-продажу (порядок здійснення розрахунків за договором купівлі-продажу) тощо.

Дана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів, оскільки статтею 127 Земельного кодексу України визначено, що органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, здійснюють продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) громадянам, юридичним особам та іноземним державам на підставах та в порядку, встановлених цим Кодексом. Пунктом 1 статті 122 Земельного кодексу передбачено, що до повноважень сільських, селищних, міських рад належить передача земельних ділянок у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

### *2. Цілі регулювання*

Основною метою запропонованого проекту рішення є приведення рішення міської ради від 14.04.2009р. «Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок» у відповідність до чинного законодавства шляхом викладення його в новій редакції.

### *3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей*

<i>Альтернативи</i>	<i>Переваги</i>	<i>Недоліки</i>
Залишення усього без змін	Відсутні	Наявність рішення міської ради, яке не узгоджується з нормативно-правовими актами органів місцевого самоврядування та чинним законодавством

Обраний спосіб регулювання	Враховання норм чинного законодавства та нормативно-правових актів органів місцевого самоврядування	Відсутні
----------------------------	---	----------

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

Для розв'язання проблеми пропонується прийняти рішення міської ради «Про внесення змін в додаток 1 рішення ХLI сесії п'ятого демократичного скликання Івано-Франківської міської ради від 14.04.2009 року «Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок».

Заходи, спрямовані на розв'язання проблеми:

затвердження та викладення в новій редакції Порядку продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок.

#### **5. Можливість досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акту**

Цілі можуть бути досягнуті, оскільки проектом рішення чітко пропонується встановити процедуру передачі у власність фізичним та юридичним особам земельних ділянок комунальної власності. Проектом рішення визначено перелік документів, що подається при придбанні земельної ділянки, і порядок їх розгляду, процедуру проведення експертної грошової оцінки, порядок підготовки та прийняття рішення міської ради про продаж земельної ділянки, особливості укладання договору купівлі-продажу та здійснення платежів за придбання земельної ділянки, етапи підготовки та видачі державного акта на право власності.

#### **6. Очікувані результати від прийняття регуляторного акта. Аналіз вигод та витрат**

<b>Базові групи інтересів</b>	<b>Вигоди</b>	<b>Витрати</b>
<b>Місцева влада</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- забезпечення узгодження та приведення нормативно-правових актів у відповідність до чинного законодавства;</li> <li>- наповнення міського бюджету від сплати платежів за договорами купівлі-продажу земельних ділянок та податку на землю;</li> <li>- вдосконалення системи управління міськими земельними ресурсами</li> </ul>	відсутні
<b>Суб'єкти підприємницької діяльності</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- зменшення витрат часу на оформлення документації із землеустрою та подальшої підготовки та прийняття рішень уповноваженими органами;</li> <li>- регулювання питань набуття і реалізації прав на землю у вигляді встановлення чітких процедур;</li> <li>- отримання в повному обсязі необхідної інформації щодо набуття та реалізації права власності на земельні ділянки</li> </ul>	витрати на оформлення документації та за договорами купівлі-продажу земельних ділянок
<b>Населення</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- отримання в повному обсязі необхідної інформації щодо набуття та реалізації права власності, права користування на земельні ділянки</li> </ul>	витрати на оформлення документації та за договорами купівлі-продажу земельних ділянок



**7. Строк дії регуляторного акту**

Термін дії пропонується не обмежувати в часі.

**8. Показники результативності регуляторного акту**

Відстеження результативності дії зазначеного регуляторного акта передбачається за наступними критеріями:

1. Кількість заяв (клопотань), що надійшли від юридичних та фізичних осіб з питань набуття права власності на земельні ділянки.
2. Кількість відмов у передачі земельних ділянок громадянам та юридичним особам в оренду та у власність.
3. Надходження до міського бюджету від сплати платежів за договорами купівлі-продажу земельних ділянок.

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

Підготовка відповідного запиту у ДПІ в м. Івано-Франківську, управління земельних відносин та фінансове управління виконавчого комітету міської ради.

Начальник відділу підтримки  
та розвитку підприємництва

Кобильчак Н. В.

**Звіт про результати відстеження результативності  
проекту рішення міської ради «Про внесення змін в додаток 1 рішення XLI сесії  
п'ятого демократичного скликання Івано-Франківської міської ради від  
14.04.2009 року «Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок  
несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого  
майна, що є власністю покупців цих ділянок»**

**Вид регуляторного акту:** рішення Івано-Франківської міської ради.

**Назва регуляторного акту:** Про внесення змін в додаток 1 рішення XLI сесії п'ятого демократичного скликання Івано-Франківської міської ради від 14.04.2009 року «Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок.

**Дата прийняття:** проект рішення.

**Номер:** проект рішення.

**Назва виконавця заходів з відстеження:** відділ підтримки та розвитку підприємництва.

**Цілі прийняття:** приведення рішенням міської ради від 14.04.2009р. «Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок» у відповідність до чинного законодавства шляхом викладення його в новій редакції.

**Строк виконання заходів з відстеження:** липень 2011р.

**Тип відстеження:** базове.

**Методи одержання результатів відстеження:** аналіз інформації ДПІ в м. Івано-Франківську, управління земельних відносин та фінансове управління виконавчого комітету міської ради.

**Дані та припущення, на основі яких відстежувалася результативність, способи одержання даних:** на час проведення даного відстеження значення показників результативності відсутні.

**Кількісні та якісні значення показників результативності:**

- кількість заяв (клопотань), що надійшли від юридичних та фізичних осіб з питань набуття права власності на земельні ділянки;
- кількість відмов у передачі земельних ділянок громадянам та юридичним особам в оренду та у власність.
- надходження до міського бюджету від сплати платежів за договорами купівлі-продажу земельних ділянок.

Начальник відділу підтримки  
та розвитку підприємництва

Кобильчак Н. В.