



ЧАПЛИНСЬКА СЕЛИЩНА РАДА  
ЧАПЛИНСЬКОГО РАЙОНУ ХЕРСОНСЬКОЇ ОБЛАСТІ  
ТРИДЦЯТЬ ЧЕТВЕРТА СЕСІЯ VII СКЛИКАННЯ  
Р І Ш Е Н Н Я

від 20 серпня 2019 року  
сmt. Чаплинка

№584

Про затвердження Положення  
про порядок продажу земельних  
ділянок комунальної власності,  
на яких розташовані об'єкти нерухомого майна,  
що належать заявникам па праві власності

Відповідно до ст. 12, 128 та п. 12 Перехідних положень Земельного кодексу України, Закону України «Про оцінку земель», Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», постанови Кабінету Міністрів України від 22.04.2009 р. № 381 «Про затвердження Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності», з метою збільшення надходжень до бюджету від продажу земельних ділянок комунальної власності під нерухомим майном фізичних та юридичних осіб, керуючись пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», селищна рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Положення про порядок продажу земельних ділянок комунальної власності, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать заявникам на праві власності (Додаток 1).
2. Затвердити Зразок заяви про звернення щодо виготовлення експертної грошової оцінки згідно (Додаток 2).
3. Затвердити Типовий зразок договору про укладання авансового внеску (Додаток 3).
4. Секретарю селищної ради затверджене Положення про порядок продажу земельних ділянок комунальної власності, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать заявника на праві власності, Зразок заяви про звернення щодо виготовлення експертної грошової оцінки та Типовий зразок договору про укладання авансового внеску оприлюднити через офіційний веб-сайт ради.

5. Рішення набирає чинності після його офіційного опублікування.
6. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань містобудування, будівництва, земельних відносин та охорони природи та секретаря Чаплинської селищної ради.

Селищний голова



О.Фаустов



**Положення  
про порядок продажу земельних ділянок комунальної власності,  
на яких розташовані об'єкти нерухомого майна,  
що належать заявникам на праві власності**

Дане Положення визначає та врегульовує порядок продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення на яких розташовані об'єкти нерухомого майна в адміністративних межах Чаплинської селищної ради. Цей порядок не поширюється на продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації.

**1. Загальні положення**

1.1. Положення розроблене у відповідності до ст. ст. 142 -144 Конституції України, ст.ст.12,127,128 Земельного кодексу України, ст.ст. 26, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.ст. 5-7, 13,15,19 Закону України «Про оцінку земель», постанови Кабінету Міністрів України від 22.04.2009 р. № 381 «Про затвердження Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності», п. 11 постанови Кабінету Міністрів України від 01.08.2006 р. № 1045 «Про затвердження Порядку видалення дерев, кущів, газонів і квітників у населених пунктах» та інших нормативно-правових актів з питань регулювання земельних відносин в Україні.

1.2. Положення визначає організаційно-правові засади і порядок продажу земельних ділянок шляхом викупу за заявами (клопотаннями) зацікавлених осіб, які мають у власності об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках комунальної власності.

1.3. Об'єктами продажу є земельні ділянки несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що перебувають у власності громадян, фізичних осіб-підприємців та юридичних осіб.

1.4. Основні терміни та їх визначення:

*Експертна грошова оцінка земельної ділянки* – 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.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки.

*Авансовий внесок* в рахунок оплати ціни земельної ділянки – використовується для фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки. Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки.

*Грошова оцінка землі* – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, що визначається відповідно до функціонального використання і місця розташування земельної ділянки;



*Нормативно-грошова оцінка земель* – використовується для визначення розміру земельного податку, орендної плати за землю, та проводиться за методикою, яка затверджується Кабінетом Міністрів України;

*Технічна документація із землеустрою* – затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проектів тощо;

*План земельної ділянки* – графічне зображення, що відображає місцезнаходження, зовнішні межі земельної ділянки та межі земель, обмежених у використанні і обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельних сервітутів), а також розміщення об'єктів нерухомого майна, природних ресурсів на земельній ділянці;

*Договір купівлі-продажу* – цивільно-правова угода між продавцем земельної ділянки (*рада*) та покупцем (покупец, який має у власності об'єкти нерухомого майна що розміщені на земельній ділянці);

*Продавець* – *рада* в межах повноважень, визначених Земельним кодексом України та Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні».

*Покупці* – громадяни, фізичні особи-підприємці та юридичні особи, які є власниками об'єктів нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках комунальної власності на території ради.

Уповноваженим органом ради, який здійснює підготовку проектів рішень про продаж (відмову в продажу) земельних ділянок під об'єктами нерухомого майна, забезпечує укладання договору про сплату авансового внеску, контролює сплату авансового внеску та надходження коштів від продажу земельних ділянок, здійснює замовлення експертної грошової оцінки після проведення конкурсного відбору виконавців з проведення експертної оцінки земель, веде реєстр договорів купівлі-продажу та подальший супровід при укладанні, формує реєстр земельних ділянок є відділ земельних відносин Чаплинської селищної ради.

1.5. Вибір суб'єкта оціночної діяльності проводиться відповідно до «Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності, затверджений рішенням сесії Чаплинської селищної ради сьомого скликання від 20.08.2019 року №583.

1.6. Вартість земельних ділянок, передбачених до продажу, визначається на підставі експертної грошової оцінки, що проводиться організаціями, які є суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до закону. Замовником експертної грошової оцінки виступає Чаплинська селищна рада.

Сума авансового внеску становить 10 % від вартості земельної ділянки визначеної за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки.

Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки. У разі відмови покупця від укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки сума авансового внеску не повертається.

1.7. Розрахунок за земельні ділянки, які відповідно до рішення Чаплинської селищної ради продані з розстроченням платежу, здійснюється відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку здійснення



розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності».

## **2. Продаж земельних ділянок юридичним особам, фізичним особам-підприємцям, громадянам України**

2.1. Громадяни, фізичні особи-підприємці та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність (під власним майном), подають заяву (клопотання) (згідно з Додатком 2) до Чаплинської селищної ради.

2.2. У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про сплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

2.3. До заяви (клопотання) додаються:

а) документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його наявності) та документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці (нотаріально завірени копії);

б) копія установчих документів для юридичної особи, а для громадянина – копія документа, що посвідчує особу;

в) Витяг з Єдиного Державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців (із зазначенням інформації про порушення справи про банкрутство та припинення його діяльності);

г) витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

2.4. Чаплинська селищна рада в місячний термін розглядає подану заяву і приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та/або про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки чи про відмову в продажу із зазначенням обґрунтованих причин відмови.

*Підставою для відмови в продажу земельної ділянки є:*

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

б) виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;

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

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

д) відмова від укладення договору про сплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

Рішення про відмову продажу земельної ділянки може бути оскаржене в суді.

2.5. Рішення Чаплинської селищної ради про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки та укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

## **3. Продаж земельних ділянок у разі відсутності документу, що посвідчує право користування земельною ділянкою**



3.1 У разі відсутності документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою виконується процедура з виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку.

3.2. У разі отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, заявник звертається до ліцензованої організації для виконання землевлпорядних робіт. Після виготовлення та погодження в установленому порядку, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки або технічна документація із землеустрою передається до відділу земельних відносин для підготовки проекту рішення про затвердження відповідної документації із землеустрою. Одночасно, рішенням Чаплинської селищної ради заявнику надається дозвіл на укладання договору оренди і надається дозвіл на розроблення звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки.

3.3. Договір про оплату авансового внеску укладається і підписується між заявником та Чаплинською селищною радою, протягом 10 днів, з дня прийняття рішення ради про надання дозволу на розроблення звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки.

Начальник відділу земельних відносин організовує проведення конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності для оцінки земельних ділянок.

#### **4. Порядок розгляду звернень щодо продажу земельних ділянок**

4.1. Заява, щодо викупу земельної ділянки та документи, які додаються до неї, подається до відділу земельних відносин Чаплинської селищної ради для подальшого опрацювання.

4.2. Відділ земельних відносин в 10-денний термін опрацьовує представлені матеріали та готує проект рішення про надання дозволу на розроблення звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки чи про відмову в продажу із зазначенням обґрунтованих причин відмови.

4.3. Відділ земельних відносин Чаплинської селищної ради для уточнення обмежень та обтяжень на земельну ділянку, що підлягає продажу, може звернутися до уповноважених органів для отримання відповідних висновків.

4.4. Після прийняття рішення селищної ради про надання дозволу на розроблення звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки та укладання і підписання протягом 10 днів Договору про оплату авансового внеску (*згідно з Додатком 3*), начальник відділу земельних відносин організовує проведення конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності для виготовлення експертної грошової оцінки земельних ділянок.

4.5. За результатами конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності між Чаплинською селищною радою, в особі селищного голови та переможцем укладається договір на виконання робіт з виготовлення звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки, за рахунок оплати авансового внеску.

4.6. Виготовлений звіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки разом передається виконавцем робіт до відділу земельних відносин, який готує проект рішення про продаж земельної ділянки.



4.7. Проект рішення про продаж земельної ділянки подається для розгляду та погодження до постійної комісії з питань містобудування, будівництва, земельних відносин та охорони природи.

4.8. Постійна комісія з питань містобудування, будівництва, земельних відносин та охорони природи, після розгляду проектів рішень готує відповідні рекомендації, на підставі яких зазначені проекти рішень виносяться на розгляд сесії селищної ради.

4.9. Рішення селищної ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки на якій розташовано об'єкт нерухомого майна, що є власністю покупця цієї ділянки.

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

4.10. Після прийняття рішення про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення на яких розташовані об'єкти нерухомого майна селищна рада укладає договір купівлі-продажу земельної ділянки. В Договорі купівлі-продажу земельної ділянки можуть зазначатися особливі вимоги та обмеження (обтяження), які встановлені та зазначені у висновках відповідних служб.

4.11. Договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню та реєстрації у встановленому законом порядку. Витрати щодо його нотаріального посвідчення та реєстрації несе покупець.

4.12. Покупець зобов'язаний здійснити повний розрахунок по орендній платі до дня державної реєстрації права власності на земельну ділянку та сплатити відновну вартість зелених насаджень, розташованих на земельній ділянці (крім відновної вартості зелених насаджень, посаджених (створених) заявником) відповідно до п.11 Постанови Кабінету Міністрів України від 01.08.2006 року № 1045 «Про затвердження Порядку видалення дерев, кущів, газонів і квітників у населених пунктах».

4.13. Покупець земельної ділянки після сплати коштів за земельну ділянку, згідно договору купівлі-продажу, звертається до Чаплинської селищної ради за довідкою щодо сплати першого внеску або відсутності заборгованості перед радою за зазначену земельну ділянку.

Довідка щодо сплати першого внеску або відсутності заборгованості перед радою за земельну ділянку є підставою державної реєстрації права власності на земельну ділянку.

4.14. Недотримання власниками земельних ділянок особливих вимог та обмежень (обтяжень), передбачених в договорі купівлі-продажу земельної ділянки, може бути підставою для застосування відповідних заходів стосовно розірвання договору купівлі-продажу у судовому порядку.

Умови та обмеження, встановлені радою при продажу земельної ділянки, при зміні власника земельної ділянки переходять до нового власника.

4.15. Припинення права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення на яких розташовані об'єкти нерухомого майна здійснюється відповідно до ст.ст. 140,142,143,145,147,151 Земельного кодексу України.

Секретар селищної ради

І.І. Котик





від \_\_\_\_\_

адреса \_\_\_\_\_

Тел. \_\_\_\_\_

### ЗАЯВА

Прошу надати дозвіл на виготовлення експертної грошової оцінки на земельну ділянку несільськогосподарського призначення площею \_\_\_\_\_ га, що розташована за адресою:

\_\_\_\_\_ ,

(цільове призначення земельної ділянки)

\_\_\_\_\_ .

(розмір та площа земельної ділянки)

*Перелік документів, що додаються до заяви:*

1. Документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (нотаріально посвідчена копія).
2. Документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці (нотаріально посвідчені копії).
3. Копія документа, що посвідчує особу
4. Свідоцтво про державну реєстрацію фізичної особи – підприємця (нотаріально посвідчена копія).
5. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

**Цією заявою одночасно надаю згоду на укладення договору про сплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки**

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ р.

\_\_\_\_\_ (прізвище та ініціали)

\_\_\_\_\_ (підпис)



**Договір № \_\_\_\_**  
**про оплату авансового внеску**  
**в рахунок оплати ціни земельної ділянки**

с/мт Чаплинка

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 р.

Ми, що нижче підписалися: *Чаплинська селищна рада, в особі селищного голови Фаустова О.Г., що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», в подальшому «ОДЕРЖУВАЧ»*

та заявник, \_\_\_\_\_ ідентифікаційний номер \_\_\_\_\_, що розташований (юридична адреса) за адресою \_\_\_\_\_, в особі \_\_\_\_\_, що мешкає за адресою: \_\_\_\_\_ в подальшому «ПЛАТНИК», що іменуються в тексті цього Договору «Сторони», а кожен окремо «Сторона», керуючись взаємною згодою та діючим законодавством України уклали цей Договір про таке:

**1. Предмет договору**

1.1. ПЛАТНИК на підставі рішення \_\_\_\_ сесії \_\_\_\_ скликання Чаплинської селищної ради від \_\_\_\_ № \_\_\_\_ зобов'язується сплатити, а ОДЕРЖУВАЧ прийняти авансовий внесок в рахунок оплати ціни земельної ділянки площею \_\_\_\_\_ га за адресою: \_\_\_\_\_, цільове використання – \_\_\_\_\_. Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки.

**2. Сума авансового внеску, строки і порядок оплати**

2.1. Розрахунок суми авансового внеску здійснюється ОДЕРЖУВАЧЕМ на підставі Витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки від \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, який надається ПЛАТНИКОМ.

2.2. Сума авансового внеску за цим Договором становить \_\_\_\_\_ грн. \_\_\_\_ коп. (\_\_\_\_\_), що складає \_\_\_\_\_% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

2.3. Сума авансового внеску має бути сплачена протягом 15 днів з дня підписання даного Договору.

2.4. Сума авансового внеску у розмірі \_\_\_\_\_ грн. \_\_\_\_ коп. (\_\_\_\_\_)

(сума прописом)

сплачується ПЛАТНИКОМ на рахунок № \_\_\_\_\_, (зазначити реквізити)

одержувач коштів: \_\_\_\_\_.

Призначення платежу: «Авансовий внесок в рахунок оплати ціни земельної ділянки за адресою: \_\_\_\_\_» та розподіляється: частина грошових коштів перераховується для оплати робіт з виготовлення звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, а решта грошових коштів, після державної реєстрації договору купівлі-продажу земельної ділянки, перераховується на відповідний рахунок бюджету.



### **3. Обов'язки сторін**

#### **3.1. ПЛАТНИК зобов'язаний:**

3.1.1. Сплатити авансовий внесок в рахунок оплати ціни земельної ділянки в строки та в розмірах передбачених Розділом 1 та 2 цього Договору.

3.1.2. Представити ОДЕРЖУВАЧУ копії банківських виписок про перерахування коштів на розрахунковий рахунок ОДЕРЖУВАЧА в повному обсязі. Дані документи будуть засвідчувати про виконання умов цього Договору ПЛАТНИКОМ.

#### **3.2. ОДЕРЖУВАЧ зобов'язаний:**

3.2.1. Прийняти оплату від ПЛАТНИКА в розмірі та в терміни, що передбачено Розділом 2 цього Договору.

3.2.2. Визначити суб'єкта оціночної діяльності для виготовлення звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки на підставі Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності для оцінки земельних ділянок на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що затверджене рішенням сесії ради.

### **4. Відповідальність сторін**

4.1. Відповідальність за своєчасність сплати грошових коштів несе ПЛАТНИК.

4.2. У разі несплати ПЛАТНИКОМ суми авансового внеску протягом 15 днів з дня підписання цього Договору, даний Договір втрачає чинність.

4.3. Несплата ПЛАТНИКОМ суми авансового внеску протягом 15 днів з дня підписання даного Договору вважається відмовою ПЛАТНИКА від укладання Договору і є підставою для прийняття рішення радою про відмову у продажу земельної ділянки .

4.4. Сума авансового внеску не повертається у разі відмови ПЛАТНИКА від укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки (п. 8 ст.128 Земельного кодексу України).

### **5. Зміни умов договору та його розірвання**

5.1. Цей Договір не може бути розірваний в односторонньому порядку.

5.2. У разі невиконання однією із Сторін умов цього Договору він може бути змінений або розірваний на вимогу другої Сторони за рішенням суду.

5.3. У разі перевищення суми авансового внеску ціни продажу земельної ділянки, яка затверджена відповідним рішенням ради, різниця коштів повертається ПЛАТНИКУ протягом (зазначити ) робочих днів з дня державної реєстрації договору купівлі-продажу земельної ділянки, про що складається відповідний акт.

### **6. Прикінцеві положення**

6.1. Договір складений в 2 (двох) примірниках, які мають однакову юридичну силу. Один примірник зберігається в (зазначити уповноважений орган або особу) ради, другий у ПЛАТНИКА.

6.2. Цей договір набирає чинності після підписання його сторонами у відповідності з вимогами ст. 128 Земельного кодексу України.

6.3. Невід'ємною частиною Договору є витяг з рішення \_\_\_\_ сесії \_\_\_\_ скликання ради від \_\_\_\_ № \_\_\_\_

### **7. Реквізити сторін**