



УКРАЇНА
СНОВСЬКА МІСЬКА РАДА
КОРЮКІВСЬКОГО РАЙОНУ ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Сорок третя сесія восьмого скликання

РІШЕННЯ

04 липня 2025 року

м.Сновськ

№47-43/VIII

Про встановлення стартової ціни земельної ділянки комунальної власності, що підлягає продажу на земельних торгах, та затвердження умов продажу права власності на земельну ділянку

З метою сприяння соціально – економічному розвитку Сновської територіальної громади; за рекомендацією постійної комісії міської ради з питань містобудування, будівництва, земельних відносин та охорони природи, керуючись статтями 12, 82, 127, 134-139 Земельного кодексу України, Законами України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про Державний земельний кадастр», статтею 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»

міська рада в и р і ш и л а:

1. Взяти до відома звіт з експертної грошової оцінки вільної від забудови земельної ділянки несільськогосподарського призначення, розташованої за адресою: м.Сновськ, вул.***, площею 0,0210 га (кадастровий номер 7425810100:02:005:0085), для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (03.07), яка пропонується до продажу у власність на земельних торгах у формі аукціону, виготовлений ПП «Десна-Експерт-М».

Згідно з висновком оцінювача, експертна грошова оцінка земельної ділянки станом на 29 травня 2025 року становить 27059 грн. 00коп. *(двадцять сім тисяч п'ятдесят дев'ять грн.00коп), без ПДВ.*

2. Визначити стартову ціну продажу земельної ділянки, вказаної в пункті 1 даного рішення, у сумі 31909,00 грн (тридцять одна тисяча дев'ятсот дев'ять гривень 00 коп.) без урахування ПДВ.

3. Затвердити умови проведення земельних торгів у формі аукціону щодо продажу права власності вільної від забудови земельної ділянки згідно з додатком 1 .

4. Затвердити проєкт договору купівлі-продажу земельної ділянки згідно з додатком 2.

5. Встановити гарантійний внесок:

- в розмірі 30 відсотків від стартової ціни продажу земельних ділянок, який сплачується учасниками торгів на рахунок виконавця торгів.

6. Встановити крок земельних торгів:
 - з продажу права власності земельної ділянки в розмірі 1 відсоток від стартової ціни продажу земельної ділянки.
7. Продати у власність вільну від забудови земельну ділянку на земельних торгах у формі аукціону.
8. Зарахувати до купівельної ціни гарантійні внески, сплачені переможцем.
9. Договір купівлі-продажу земельної ділянки між організатором земельних торгів і переможцем торгів укладається відповідно до ст.137 Земельного кодексу України.
10. Уповноважити міського голову Медведьова О.О. (у разі його відсутності – секретаря міської ради Авдієвську Н.В.) укласти та підписати договір купівлі-продажу земельної ділянки.
11. Витрати по укладанню договору купівлі-продажу земельної ділянки покладаються на переможця торгів.
12. Контроль за виконанням даного рішення покласти на начальника відділу земельних відносин та агропромислового розвитку В.Недвігу та постійну комісію з питань містобудування, будівництва, земельних відносин та охорони природи (голова В.Невмovenко).

Міський голова

Олександр МЕДВЕДЬОВ

Умови проведення земельних торгів у формі аукціону щодо продажу у власність вільної від забудови земельної ділянки в м.Сновськ по вул. ***

1. Місцезнаходження ділянки: м. Сновськ, вул.***
2. Площа: 0,0210 га.
3. Кадастровий номер: 7425810100:02:005:0085.
4. Цільове призначення: (Код КВЦПЗ – 03.07) для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.
5. *Обов'язкові умови використання земельної ділянки: - дотримання вимог та обмежень, зазначених у висновках погоджувальних організацій, які мають бути враховані при використанні території; - встановлюється право власників (експлуатуючих організацій) мереж на їх обслуговування; - земельну ділянку використовувати за цільовим призначенням та у відведених межах згідно ст. 88,91 Земельного кодексу України; - дотримання вимог ст.48 Закону України «Про охорону земель» та ст.15 Закону України «Про відходи» та інших вимог природоохоронного законодавства; - дотримання вимог Законів України «Про землеустрій», «Про регулювання містобудівної діяльності».*
6. Стартова ціна лота: 31909,00 грн (тридцять одна тисяча дев'ятсот дев'ять гривень 00 коп.) без урахування ПДВ.
7. Гарантійний внесок: 9527 грн. 70 коп. (дев'ять тисяч п'ятсот двадцять сім гривень,70 копійок).
8. Встановити розмір реєстраційного внеску за лотом у розмірі 0,1 мінімальної заробітної плати, визначеної законом про Державний бюджет України на 1 січня 2025р. року: 800 грн. 00 коп. (вісімсот грн.,00 коп.).
9. Крок земельних торгів встановити на рівні 1% від стартової ціни - 319 грн. 09 коп. (триста дев'ятнадцять гривень, 09 копійок).
10. Ціну продажу земельної ділянки, право власності на яку набуто на земельних торгах у формі аукціону, переможець сплачує у термін встановлений чинним законодавством.
11. Сума витрат на підготовку лота до продажу, організацію та проведення земельних торгів, та по укладанню договору купівлі-продажу, підлягає сплаті переможцем земельних торгів в строки визначені чинним законодавством.
12. Використовувати земельну ділянку після укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки та державної реєстрації права власності відповідно до вимог чинного законодавства.

Міський голова

Олександр МЕДВЕДЬОВ

ДОГОВІР

купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення

Місто Сновськ Корюківського району Чернігівської області,

_____ дві тисячі двадцять другого року

Ми, що нижче підписалися: з однієї сторони – **СНОВСЬКА ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА в особі СНОВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ КОРЮКІВСЬКОГО РАЙОНУ ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**, код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України - 04061932, місцезнаходження якої: Чернігівська область, Корюківський район, місто Сновськ, вулиця Незалежності, буд.19, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», (надалі – Продавець), від імені якої діє міський голова Медведьов Олександр Олександрович, реєстраційний номер облікової картки платника податків – 2338203872, місце проживання зареєстровано за адресою: м.Сновськ Корюківського району Чернігівської області, вул.Залізнична, буд.6, кв.1, на підставі: рішення Сновської міської ради Сновського району Чернігівської області 1 сесії 8 скликання від 27 листопада 2020 року №2-1/VIII «Про початок повноважень Сновського міського голови», Регламенту Сновської міської ради Корюківського району Чернігівської області, затвердженого рішенням 2 сесії 8 скликання від 24 грудня 2020 року №3-2/VIII, та з другої сторони: _____,

іменована далі як Покупець, діючи цілеспрямовано, свідомо і добровільно, розумно та на власний розсуд, без будь-якого примусу як фізичного так і психічного, не порушуючи прав третіх осіб, бажаючи реального настання правових наслідків, обумовлених нижче, перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, усвідомлюючи значення своїх дій та керуючи ними, не помиляючись щодо обставин обумовлених нижче, діючи без впливу обману, попередньо ознайомлені нотаріусом з вимогами чинного законодавства щодо недійсності угод і розуміючи значення своїх дій, уклали цей договір про таке:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1.Продавець, в особі представника, керуючись ст.ст.134-137 Земельного кодексу України, рішенням Сновської міської ради від «__» _____ року; за результатами земельних торгів (аукціону) з продажу земельної ділянки (протокол від «__» _____ року) продав, а Покупець купив земельну ділянку загальною площею _____ га, що знаходиться за адресою _____, кадастровий номер _____.

1.2.Цільове призначення земельної ділянки – _____.

1.3.Земельна ділянка належить Продавцю на праві комунальної власності, право власності на яку зареєстровано за Продавцем в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно _____ за № _____, що підтверджується інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

1.4 Згідно з Витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, від _____ року, номер витягу _____, зареєстровано відомості про обмеження у використанні земельної ділянки безстроково: _____ та відповідно до експлікації земельних угідь, сформованої у цьому ж витягу, склад угідь відчуженої земельної ділянки наступний: ділянка площею _____ га, площею _____ га – землі під _____ . Опис меж: _____.

2. ЦІНА ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, СТРОКИ І ПОРЯДОК ОПЛАТИ

2.1. Продаж відповідно до протоколу проведення земельних торгів (аукціону) з продажу земельної ділянки від «___» _____ року проводиться за _____ грн. ____ коп. (_____ гривень коп.), без ПДВ.

2.2. З урахуванням сплати гарантійного внеску, затвердженого рішенням Сновської міської ради від _____ року №_____, в рахунок оплати купівельної вартості земельної ділянки в розмірі _____ (_) грн, без ПДВ, доплата за земельну ділянку становить _____ грн. 00 коп. (_____ гривень _____ коп.), без ПДВ.

2.3. Покупець здійснює розрахунки з Продавцем протягом трьох банківських днів з дня укладення даного договору в слідуючому порядку: кошти за викуп земельної ділянки зараховується на р/рахунок UA088999980314191941000025653, ГУК у Чернігівській/тг м.Сновськ/33010100, МФО 899998, код 37972475.

2.4. Відповідно до звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки №____, складеного _____, експертна грошова оцінка (ринкова вартість) земельної ділянки, яка відчужується за цим договором, становить _____ грн.(без урахування ПДВ).

3. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

3.1.Обов'язки ПРОДАВЦЯ:

- передати Покупцю земельну ділянку, визначену цим договором, протягом 3-х робочих днів шляхом підписання акту приймання-передачі майна;
- передати земельну ділянку, вільну від будь-яких майнових прав і претензій третіх осіб;
- передати земельну ділянку у стані, рівному з існуючим на день огляду її Покупцем;
- попередити Покупця про всі відомі йому недоліки проданої земельної ділянки;
- передати Покупцю документи, що стосуються земельної ділянки та підлягають передачі разом із земельною ділянкою відповідно до договору або актів цивільного законодавства;
- у разі позбавлення Покупця права власності за рішенням суду на підставах, що виникли до продажу товару, Продавець має відшкодувати Покупцю завдані йому збитки, якщо Покупець не знав або не міг знати про наявність цих підстав.

3.2.Права ПРОДАВЦЯ:

- вимагати прийняття земельної ділянки Покупцем у стані, що відповідає умовам цього договору;
- вимагати сплати встановленої ціни за земельну ділянку відповідно до умов цього договору.

3.3.Обов'язки ПОКУПЦЯ:

- сплатити за земельну ділянку ціну, встановлену цим договором;
- прийняти земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього договору, протягом 3-х робочих днів шляхом підписання акту приймання-передачі майна;
- виконувати обов'язки власника відповідно до чинного законодавства і використовувати придбану земельну ділянку за цільовим призначенням;
- з моменту укладання цього договору і до моменту повної сплати за договором не відчужувати повністю або по частинах дану земельну ділянку;
- надавати Продавцю необхідні матеріали, відомості, документи про виникнення умов цього договору;
- з моменту виникнення права власності на придбану земельну ділянку за цим договором, сплачувати земельний податок в розмірах і порядку, передбачених чинним законодавством України про плату за землю та рішеннями Сновської міської у разі;
- не порушувати права власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів, дотримуватися правил добросусідства;
- додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля, екологічної безпеки землекористування, забезпечувати охорону та збереження якості землі відповідно до вимог законодавства України;
- повідомити представника Продавця та подати клопотання про залучення його до участі у справі, якщо третя особа на підставах, що виникли до продажу земельної ділянки, пред'явить до Покупця позов про витребування земельної ділянки.

3.4.Права ПОКУПЦЯ:

- вимагати від продавця передачі земельної ділянки на умовах до цього договору;
- вимагати розірвання договору купівлі-продажу, якщо він не знав і не міг знати про права третіх осіб на земельну ділянку у разі вилучення за рішенням суду земельної ділянки на користь третьої особи на підставах, що виникли до продажу;
- вимагати від Продавця відшкодування завданих йому збитків, якщо він не знав або не міг знати про наявність таких підстав;

3.5. Сторони несуть матеріальну відповідальність за невиконання чи неналежне виконання умов цього договору.

3.6. Інші права, обов'язки, відповідальність сторін, визначаються відповідно до законодавства.

4. ПЕРЕХІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ

4.1. Відповідно до ст. 125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку виникає в Покупця з моменту державної реєстрації цього права. Право власності на земельну ділянку посвідчується цим Договором. Право власності оформляється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Право власності на нерухоме майно підлягає державній реєстрації згідно ч. 1 ст. 182 Цивільного кодексу України та виникає у Покупця з моменту такої державної реєстрації згідно ч. 4 ст. 334 Цивільного кодексу України, але не раніше сплати в повному обсязі ціни продажу земельної ділянки.

4.2. Приступати до використання земельної ділянки до державної реєстрації права власності на неї забороняється.

4.3. Встановлюється обмеження права власності Покупця на придбану земельну ділянку шляхом заборони на її продаж або інше відчуження третім особам до повної сплати вартості земельної ділянки відповідно до Розділу 2.

5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

5.1. У випадку невиконання Покупцем умов цього Договору Продавець має право вимагати виконання Покупцем своїх обов'язків належним чином, а також відшкодування збитків, завданих невиконанням або неналежним виконанням зобов'язань, або має право розірвати цей Договір, у встановленому порядку і вимагати відшкодування збитків, спричинених його розірванням.

5.2. У разі порушення терміну оплати за земельну ділянку, передбаченого Розділом 2 даного Договору, Покупець сплачує Продавцю пеню у розмірі та у порядку передбаченому чинним законодавством.

5.3. У разі не виконання Покупцем передбачених цим Договором зобов'язань щодо строку внесення платежу у встановленому розмірі Договір підлягає розірванню, гарантійний внесок не повертається, а також Покупець зобов'язаний сплатити штраф у розмірі 20 відсотків від кінцевої ціни продажу земельної ділянки.

5.4. Якщо Покупець протягом 3 (трьох) банківських днів відмовиться прийняти придбану земельну ділянку або не сплатить її повну вартість, Продавець має право вимагати відшкодування збитків, завданих затримкою виконання, або з своєї сторони порушувати питання про розірвання цього Договору і вимагати відшкодування збитків.

5.5. Розірвання Договору не звільняє Покупця від сплати штрафних санкцій, передбачених п.5.2, п.5.3 цього Договору.

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

5.7. Відповідальність та права сторін, що не передбачені цим Договором, визначаються відповідно до законодавства України.

6. ГАРАНТІЇ ТА ЗАПЕВНЕННЯ

6.1. Покупець володіє достатньою інформацією про відчужувану земельну ділянку, задоволений її якісним станом, встановленим шляхом огляду до укладання цього

договору. Будь-яких недоліків або дефектів, що перешкоджали б її використанню за призначенням, на момент огляду Покупцем не виявлено.

7. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

7.1. Всі спори, які можуть виникнути з даного договору, вирішуються шляхом переговорів між сторонами, а у разі неможливості вирішення спорів шляхом переговорів протягом місяця – у встановленому законодавством судовому порядку. У цьому випадку судові витрати несе сторона, що не виконала умов договору або виконала їх неналежним чином.

8. РИЗИК ВИПАДКОВОГО ПОГІРШЕННЯ АБО ВИПАДКОВОГО ПСУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

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

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

8.3. Якщо в погіршенні чи псуванні земельної ділянки є вина сторони договору, то відповідальність несе ця Сторона.

9. ЗМІНИ УМОВ ДОГОВОРУ ТА ЙОГО РОЗІРВАННЯ

9.1. Зміна умов Договору або внесення доповнень до нього можливі тільки за згодою сторін, в письмовій формі, шляхом нотаріального посвідчення додаткової угоди, що є невід'ємною частиною цього Договору.

9.2. Розірвання цього Договору проводиться відповідно до чинного законодавства та умов Договору. У разі відмови від сплати або несвоєчасної оплати вартості земельної ділянки та відмови від підписання договору купівлі-продажу земельної ділянки і прийняття земельної ділянки, продавець у п'ятиденний строк з моменту виникнення даних підстав приймає рішення про анулювання торгів. Договір вважається розірваним в односторонньому порядку з наступного дня після прийняття рішення про анулювання торгів.

9.3. У разі невиконання однією із сторін умов цього договору він може бути змінений або розірваний на вимогу другої сторони за рішенням суду.

10. ІНШІ УМОВИ

10.1. Продавець, в особі представника, свідчить, що до підписання цього договору відчужувана земельна ділянка нікому іншому не продана, не подарована, не закладена, в спорі, під заборону (арештом) не перебуває, судового спору відносно неї не має.

10.2. Під заборону відчуження (арештом), в іпотеці Предмет договору не перебуває, інформація про перебування майна під податковою заставою відсутня, відповідно до витягів з Державного реєстру обтяжень рухомого майна № __, інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна № __, сформованих ____, ____ нотаріусом ____ Чернігівської області.

10.3. Зміст ст. 90 Земельного кодексу України щодо прав власників земельних ділянок, ст. 125 Земельного кодексу України про виникнення права власності та права користування земельною ділянкою, ст. 126 Земельного кодексу України про документи, що посвідчують права на земельну ділянку, ст.ст. 127, 128, 134, 148-1 Земельного кодексу України щодо порядку продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам, ст. 132 Земельного кодексу України щодо змісту угод про перехід права власності на земельні ділянки, ст. 140 Земельного кодексу України про підстави припинення права власності на земельну ділянку, ст. 202 Земельного кодексу України щодо державної реєстрації земельних ділянок, ст. 210 Земельного кодексу України щодо недійсності угод щодо земельних ділянок, ст.ст. 229-231, 233-235

Цивільного кодексу України про недійсність та правові наслідки правочинів, ст.657 Цивільного кодексу України щодо нотаріального посвідчення та державної реєстрації договору купівлі-продажу, ст.659 Цивільного кодексу України щодо обов'язків Продавця попередити Покупця про права третіх осіб на вищезгадане нерухоме майно, ст.ст.182, 210, 328, 334, 639, 640 – щодо державної реєстрації права власності, моменту набуття права власності за договором, щодо форми та моменту укладання договору, підстав набуття права власності, положеннями Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо порядку державної реєстрації права власності, припинення права оренди, сторонам по цьому договору роз'яснено.

10.4. Нам, сторонам, роз'яснено, що відповідно до ст.27 Закону України “Про нотаріат» нотаріус не несе відповідальності у разі, якщо особа, яка звернулася до нотаріуса за вчиненням нотаріальної дії, подала неправдиву інформацію щодо будь-якого питання, пов'язаного із вчиненням нотаріальної дії; подала недійсні та/або підроблені документи; не заявила про відсутність чи наявність осіб, прав чи інтересів яких може стосуватися нотаріальна дія, за вчиненням якої звернулася особа, а також особливості вчинення нотаріальних дій відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України №164 від 28.02.2022 «Деяки питання нотаріату в умовах воєнного стану» зі змінами та доповненнями.

10.5. Всі витрати по нотаріальному оформленню цього договору сплачуються Покупцем.

10.6. Даний Договір складено в трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу, один з яких зберігається у справах нотаріуса які мають однакову юридичну силу, один з яких залишається на зберігання в справах нотаріуса, інші видаються Сторонам.

РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН:

ПРОДАВЕЦЬ

**Сновська міська рада Корюківського району
Чернігівської області**
Місцезнаходження: 15200, Чернігівська область
м.Сновськ вул.Незалежності, 19
Код ЄДРПОУ 04061932

ПОКУПЕЦЬ

МП(за наявності печатки)

МП (за наявності печатки) (ПІБ)