



□ ДЕРЖАВНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ПО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСАХ

Н А К А З

N 118 від 12.11.98 м.Київ

Про затвердження Методичних рекомендацій з експертної грошової оцінки земельних ділянок

Відповідно до статті 23 Закону України від 19 вересня 1996 року N 378/96-ВР "Про внесення змін і доповнень до Закону України "Про плату за землю", статті 5 Указу Президента України від 14 жовтня 1993 року N 456/93 "Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва", статті 5 Указу Президента України від 29 грудня 1993 року N 612/93 "Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню", статті 4 Указу Президента України від 12 липня 1995 року N 608/95 "Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності" **НАКАЗУЮ:**

1. Затвердити Методичні рекомендації з експертної грошової оцінки земельних ділянок (додається) з урахуванням зауважень Мін'юсту (лист від 09.10.98 N 19-27-1894).

2. Начальнику Головного управління державного земельного кадастру Панчуку О.Я. організувати розробку Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок до 1 грудня 1998 року, погодити його з зацікавленими міністерствами та відомствами та зареєструвати в Міністерстві юстиції.

3. Голові Республіканського комітету по земельних ресурсах Автономної Республіки Крим, начальникам обласних, Київського і Севастопольського міських управлінь земельних ресурсів взяти до відома та врахування в роботі.

4. Наказ Держкомзему від 26 вересня 1998 року N 94 вважати таким, що втратив чинність.

5. Контроль за виконанням наказу покласти на першого заступника голови Комітету Третяка А.М.

Голова комітету Л.Я.Новаковський

Затверджено

Наказ Державного комітету України

по земельних ресурсах

12.11.1998 року N 118

Погоджено Фонд державного майна України _____
від 31 серпня 1998 року Державний комітет будівництва, архітектури та житлової
політики _____ від 31 серпня 1998 року

Методичні рекомендації з експертної грошової оцінки земельних ділянок

1. Загальні положення

1.1. Дані Методичні рекомендації (далі - Рекомендації) розроблені відповідно до статті

23 Закону України від 19 вересня 1996 року N 378/96-ВР "Про внесення змін і доповнень до Закону України "Про плату за землю", пункту 5 Указу Президента України від 14 жовтня 1993 року N 456/93 "Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва", пункту 5 Указу Президента України від 29 грудня 1993 року N 612/93 "Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню", пункту 4 Указу Президента України від 12 липня 1995 року N 608/95 "Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності".

1.2. Рекомендації визначають методичні підходи експертної грошової оцінки земельних ділянок (далі - експертна грошова оцінка) при укладанні цивільно-правових угод, передбачених законодавством України.

1.3. Експертна грошова оцінка є одним із різновидів грошової оцінки земель і застосовується при встановленні вірогідної ціни купівлі (продажу) окремих земельних ділянок незалежно від типу їх використання та категорії ґрунтів.

1.4. Терміни, наведені нижче, вживаються в такому значенні:

об'єкт оцінки (об'єкт земельної власності) - земельна ділянка (земельна частка), права та зобов'язання, пов'язані з володінням, користуванням і розпорядженням землею;

ціна - сума грошей, за яку фактично придбано (продано) об'єкт земельної власності;

оціночна вартість - вірогідна ціна, за якої на дату оцінки досягається згода щодо зміни власника, умов власності або умов використання власності при укладанні цивільно-правових угод;

експертна грошова оцінка - визначення оціночної вартості земельної власності експертним шляхом відповідно до характеру цивільно-правової угоди;

найбільш ефективно використання - юридично дозволене, фізично можливе, економічно доцільне та найбільш прибуткове використання земельної ділянки без погіршення її якісних характеристик, без зниження її продуктивності та за умов збереження еколого-естетичних властивостей;

юридично-дозволене використання - використання земельної ділянки за цільовим призначенням з дотриманням вимог встановлених обмежень та обтяжень;

ставка (норма) капіталізації - коефіцієнт переведення очікуваного чистого доходу в поточну вартість (розрахункова або нормативна величина);

поліпшення землі - покращання природних властивостей ґрунтів земельної ділянки;

земельні поліпшення - інженерне облаштування, забудова земельної ділянки та покращання її містобудівних характеристик;

експерт - фахівець, кваліфікація якого підтверджена кваліфікаційним документом (сертифікатом) та який має право (спеціальний дозвіл) на проведення робіт з оцінки земель.

1.5. Експертна грошова оцінка передбачає визначення оціночної вартості (ймовірної ціни), за яку об'єкт оцінки може бути проданий (придбаний) на певну дату з урахуванням характеру цивільно-правової угоди.

1.6. Об'єктом оцінки є об'єкти земельної власності (включно із земельними ділянками (земельними частками), правами власності на них та правами третіх осіб, пов'язаними з володінням, користуванням і розпорядженням землею), визначення оціночної вартості яких є метою оцінки.

1.7. Оціночна вартість об'єкта земельної власності (визначається) виходячи з його

характеристик та властивостей, правового статусу, місця розташування земельної ділянки, а також з врахуванням кон'юнктури ринку землі та нерухомості, прогнозування його еволюції та аналізу інвестиційної політики.

При цьому земельна ділянка умовно розглядається як вільна від забудови і доступна для найбільш ефективного використання.

1.8. Оціночна вартість, визначена в результаті експертної грошової оцінки, враховується при встановленні:

ціни продажу земельної ділянки, що приватизується разом з об'єктами нерухомості, включаючи об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, які приватизовані або приватизуються (підлягають приватизації) відповідно до чинного законодавства;

стартової ціни земельних ділянок у разі проведення приватизації на конкурентних засадах;

вартості об'єктів земельної власності, що передаються до статутного фонду господарських товариств та спільних підприємств;

вартості права власності на земельну ділянку і зобов'язань власників землі та землекористувачів при заставі та банкрутстві, а також при передачі права власності або користування земельною ділянкою при укладенні відповідних цивільно-правових угод з земельними ділянками;

ціни купівлі (продажу) або обміну об'єкта земельної власності на вторинному ринку.

2. Методичні підходи до визначення оціночної вартості

2.1. Експертна грошова оцінка здійснюється на основі дотримання вимог спеціальних процедур, які відображають наступні методичні підходи:

зіставлення цін продажу (оренди) аналогічних об'єктів;

капіталізації чистого доходу;

врахування витрат на зведення будівель та споруд на земельній ділянці.

При проведенні оцінки слід використовувати декілька методичних підходів, які можуть бути застосовані, надаючи перевагу одному із них, який базується на наявності повної та об'єктивної інформації про об'єкт оцінки.

2.2. Вибір методичних підходів, які застосовуються при проведенні оцінки, зумовлюється завданням оцінювання, наявністю та якістю вихідних даних, що є в розпорядженні для аналізу.

Вихідними даними для проведення експертної грошової оцінки є:

документи, які посвідчують права, зобов'язання та обмеження щодо використання земельної ділянки;

матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер та стан її забудови, рівень інженерного облаштування, юридично дозволене використання;

відомості про особливості місця розташування земельної ділянки (природні, економічні,

історико-культурні, екологічні, містобудівні тощо);

дані грошової оцінки земель;

інформація про ціни продажу (оренди) аналогічних об'єктів;

дані про витрати на поліпшення та забудову земельної ділянки, а також витрати, пов'язані з утриманням та експлуатацією будівель та споруд.

2.3. Методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажів, використовується в умовах розвинутого й активного ринку землі та нерухомості, коли достовірна інформація про продаж об'єктів оцінки є об'єктивною та доступною.

За цим підходом оціночна вартість об'єкта оцінки визначається на рівні ціни продажу об'єктів, аналогічних тому, що оцінюється, з урахуванням відмінностей правового стану, конкретних умов та дат їх продажу, місць розташування земельних ділянок, їх фізичних та екологічних характеристик, характеру використання прилеглої території та необхідності дотримання встановлених вимог щодо використання та забудови земельної ділянки.

Оціночна вартість об'єкта оцінки відносно ціни продажу об'єкта-аналога визначається за формулою:

$$m \quad C_{сп} = C_a + E \cdot \Delta C_{aj}, \quad j=1$$

де $C_{сп}$ - оціночна вартість об'єкта оцінки, визначена шляхом зіставлення продажів;

C_a - фактична ціна продажу об'єкта-аналога;

m - кількість факторів порівняння;

дельтаЦ_{aj} - різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу об'єкта-аналога відносно об'єкта оцінки за j-м фактором порівняння.

При визначенні оціночної вартості за цим підходом передбачається зіставлення продажів декількох об'єктів-аналогів, тому остаточна величина визначається як медіанне (середнє для ранжованого ряду) або модальне (найбільш поширене) значення отриманих результатів,

2.4. Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого доходу, застосовується за умов найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням існуючих зобов'язань та обмежень щодо її використання.

За цим підходом оціночна вартість об'єкта оцінки визначається як відношення річного чистого доходу до ставки капіталізації за формулою:

$$Ц_k = Д_о / С_k,$$

де Ц_k - оціночна вартість об'єкта оцінки, визначена шляхом капіталізації чистого доходу;

Д_о - річний чистий доход;

С_k - ставка (норма) капіталізації.

Ставка (норма) капіталізації визначається переважним співвідношенням між чистим доходом та цінами продажу для аналогічних об'єктів земельної власності.

2.5. Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на облаштування та забудову земельної ділянки, використовується при оцінці забудованих земельних ділянок або ділянок, забудова яких прогнозується при умові найбільш ефективного їх використання.

За цим підходом оціночна вартість земельної ділянки визначається як залишок між очікуваною ціною продажу забудованої ділянки (або капіталізованим чистим доходом від її використання) та усіма витратами на зведення будівель та споруд за формулою:

$$Цз = Цо - Воз,$$

де Цз - оціночна вартість об'єкта оцінки, визначена шляхом врахування витрат на зведення будівель та споруд;

Цо - очікувана ціна продажу (або капіталізований чистий доход від забудованої земельної ділянки);

Воз - витрати на зведення будівель та споруд на земельній ділянці.

2.6. Отримані результати оціночної вартості перераховуються на одиницю порівняння в залежності від типу та характеристик об'єктів земельної власності.

2.7. На підставі аналізу отриманих результатів оцінки експерт формує висновок щодо оціночної вартості об'єкта.

3. Проведення оцінки та затвердження її результатів

3.1. Експертна грошова оцінка об'єктів земельної власності здійснюється експертами на договірних засадах.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок, що перебувають у державній та комунальній власності, проводиться Державним комітетом України по земельних ресурсах та його органами на місцях із залученням експертів.

3.2. Результати оцінки оформлюються у вигляді звіту - документа, який містить обґрунтування та висновок експерта про оціночну вартість об'єкта оцінки.

3.3. Висновок експерта про оціночну вартість об'єктів оцінки, що перебувають у державній та комунальній власності, затверджується відповідними органами Держкомзему України у встановленому порядку.

3.4. В тих випадках, коли за рішенням державного органу приватизації право користування земельною ділянкою визначається як нематеріальний актив в складі майна об'єкта приватизації або як внески до статутного фонду підприємств змішаної форми власності, експертна грошова оцінка права користування земельною ділянкою здійснюється з урахуванням вимог Методики оцінки вартості майна під час приватизації, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 22 липня 1998 року N 1114, та інших документів.

3.5. Вимоги щодо процедури оцінки та оформлення її результатів визначаються Порядком експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Зразки рішень місцевої ради про приватизацію земельних ділянок

УКРАЇНА _____ РАДА Рішення
N _____ "____" _____ року м./с. _____ Про приватизацію
земельних ділянок несільськогосподарського призначення в місті (селищі, селі)

З метою забезпечення ефективного використання земельного фонду міста/села, залучення додаткових коштів в міський/сільський бюджет для успішної реалізації програм соціально-економічного розвитку та врегулювання механізму вирішення питань щодо приватизації земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності, керуючись Конституцією України, Земельним кодексом України, Законом України "Про місцеве самоврядування в Україні", Указами Президента України "Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності" від 12.07.1995 р. N 608/95, "Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва" від 14.10.1993 р. N 456/93 (із змінами, внесеними згідно з Указами Президента України N 2416/95 від 02.06.1996 року та N 337/96 від 12.05.1996 року) та "Про приватизацію

автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню" від 29.12.1993 р. N 612/93, _____ Рада вирішила:

1. Затвердити "Положення про порядок приватизації земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності в місті/селі _____" згідно з додатком N.

2. Затвердити Перелік земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності, які планується приватизувати у 199____ році, згідно з додатком N 2.

3. Управлінню земельних ресурсів разом з Головним управлінням архітектури в місячний термін після подачі юридичною особою або підприємцем заяви (клопотання) про приватизацію земельної ділянки подавати виконкому пропозиції про способи та умови продажу земельної ділянки.

4. Управлінню земельних ресурсів в місячний термін після подачі заяви (клопотання) визначати ціну земельних ділянок несільськогосподарського призначення, які пропонуються для приватизації, на основі Методики оцінки з врахуванням експертної оцінки ринкової вартості земельної ділянки.

5. З метою забезпечення контролю за додержанням чинного законодавства та рішення Ради про приватизацію земельних ділянок утворити комісію у складі:

1. _____ (Голова комісії)

2. _____ (Заступник голови комісії)

3. _____ (Член комісії)

4. _____ (Член комісії)

5. _____ (Член комісії).

6. Для забезпечення відкритості у процесі приватизації земельних ділянок для здійснення підприємницької діяльності доручити Центру громадських зв'язків постійно інформувати населення про результати приватизації земель.

7. Уповноважити першого заступника голови _____ Ради укладати від імені Ради договори купівлі-продажу земельних ділянок, а також оформлювати інші необхідні для укладення таких угод документи.

8. Контроль за виконанням даного рішення покласти на _____.

Голова Ради _____ Підпис _____ УКРАЇНА
_____ РАДА Рішення N _____ "_____" _____ року
м./с. _____ Про попереднє погодження місця розташування об'єкта на
земельній ділянці несільськогосподарського призначення, що передається у власність

Керуючись Конституцією України, Земельним кодексом України, Законом України "Про місцеве самоврядування в Україні"

, Указами Президента України "Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності" від 12.07.1995 р. N 608/95, "Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення" від 19 січня 1999 року N 32/99, "Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва" від 14.10.1993 р. N 456/93 (із змінами, внесеними згідно з Указами Президента України N 416/95 від 02.06.1996 року та N 337/96 від 12.05.1996 року) та "Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню" від 29.12.1993 р. N 612/93, відповідно до "Положення про порядок приватизації земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності в місті/селі _____", затвердженого рішенням _____ Ради N _____ від _____, _____ Рада вирішила:

Дозволити _____ здійснювати підготовку матеріалів попереднього

погодження місця розташування об'єкта на земельній ділянці площею _____ га, яка розташована _____, на придбання якої у власність надійшла заява за N _____ від _____.

Дозволити _____ проведення проектно-вишукувальних робіт на зазначеній в п.1 цього рішення земельній ділянці.

Зарезервувати земельну ділянку площею _____ га, яка розташована _____, на час проведення проектно-вишукувальних робіт на цій земельній ділянці.

Доручити (Дозволити) _____ підготувати проект відведення зазначеної в п.1 цього рішення земельної ділянки.

Видати _____ дозвіл на підготовку та одержання архітектурно-планувального завдання.

Контроль за виконанням даного рішення покласти на _____.

Голова Ради _____ РАДА Підпис _____ УКРАЇНА
Рішення N _____ " _____ " _____ року
м./с. _____ Про продаж земельної ділянки несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності

Керуючись Конституцією України, Земельним кодексом України, Законом України "Про місцеве самоврядування в Україні"
, Указами Президента України "Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності" від 12.07.1995 р. N 608/95, "Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення" від 19 січня 1999 року N 32/99, "Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва" від 14.10.1993 р. N 456/93 (із змінами, внесеними згідно з Указами Президента України N 416/95 від 02.06.1996 р. та N 337/96 від 12.05.1996 р.) та "Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню" від 29.12.1993 р. N 612/93, відповідно до "Положення про порядок приватизації земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності в місті/селі _____", затвердженого рішенням

_____ Ради N ____ від _____, _____ Рада вирішила:

1. Затвердити розроблений відповідно до рішення Ради за N ____ від _____ 199__ р. проект відводу земельної ділянки площею _____ га, яка розташована _____, для її продажу у власність _____

(повна назва юридичної особи, прізвище, _____ ім'я та по батькові підприємця) 2. Продати у власність _____

(повна назва юридичної особи, _____ земельну ділянку прізвище, ім'я та по батькові підприємця) площею _____ га, яка розташована _____, для _____

(вказати цільове використання земельної ділянки) на затверджених у пп.3, 4 цього рішення умовах Договору купівлі-продажу. 3. Затвердити ціну продажу земельної ділянки, зазначеної в п.2 даного Рішення, з розрахунку _____

(сума цифрами та прописом) доларів США, що складає _____ гривень

(сума цифрами та прописом) за курсом Національного банку України на момент прийняття даного рішення.

4. Затвердити умови Договору купівлі-продажу зазначеної в п.2 цього рішення земельної ділянки.

5. Доручити заступнику голови Ради _____ укласти від імені Ради Договір купівлі-продажу зазначеної в п.2 даного рішення земельної ділянки на затверджених умовах, а також оформлювати інші необхідні для вчинення цієї угоди документи.

6. Управлінню земельних ресурсів відвести земельну ділянку в натурі (на місцевості) в строки, визначені Договором купівлі-продажу земельної ділянки, та видати державний акт на право власності на землю.

7. Контроль за виконанням даного рішення покласти на _____.

Голова Ради _____ Підпис _____ Затверджую
Начальник управління (відділу) _____ земельних
ресурсів _____
(підпис) ініціали, прізвище) _____ "_____" _____ 199__ р.

Висновок експерта про вартість об'єкта оцінки _____ Експерт _____
_____, який діяв на підставі _____ (назва юридичної

особи) договору про виконання оцінки _____ від
 (повна назва об'єкта оцінки) "_____" 199__ р., робить висновок про
 наступне. Вартість об'єкта оцінки, розташованого _____
 (населений пункт, _____, становить
 _____грн. район, область)

(сума прописом) в розрахунку на один квадратний метр земельної ділянки - _____ грн.

(сума прописом) Дата оцінки - "_____" 199__ р. Експерт МП
 Додаток N 7 Сертифікат об'єкта оцінки Найменування
 об'єкта _____ Власник
 (користувач) _____ Дата оцінки:

"_____" 199__ р. 1. Місце розташування:

-----		Область		Місто
Смт		-----+-----+-----		
Серединна		Периферійна		зона
				зона
-----+-----+-----+-----		Сельбицна		
Промислова		Рекреаційна		
-----+-----		Відстань до:		центру
залізничного вокзалу				міста
-----+-----		аеропорту		
основної магістралі		-----+-----		2.
Характеристика об'єкта				Площа
земельної		Загальна площа будівель і		ділянки, кв.м
кв.м		-----+-----+-----		
Площа під				забудовою,
		Будівельний об'єм, куб.м		кв.м
-----+-----+-----+-----		Конфігурація земельної		
Рік будівництва		ділянки		
-----+-----+-----+-----		Довжина фронтальної		
Середньозважений фізичний		лінії, м		знос, %
-----+-----+-----+-----		Інженерно-геологічні		
Балансова вартість,		умови		тис.грн.
-----+-----+-----+-----		Обмеження щодо забудови та		
		використання земельної ділянки		

3. Інфраструктура

-----+-----+-----+-----		Під'їзні з твердим		
водні		шляхи: покриттям		залізничні
-----+-----+-----+-----		Електропостачання		
Теплопостачання		Газопостачання		
-----+-----+-----+-----		Водопостачання		
		Телефонізація		Каналізація

4. Метод

-----+-----+-----+-----		Грошова оцінка		
Порівняльний метод		-----+-----+-----+-----		
Економічний метод		Прибутковий метод		

5. Вартість (грн.)

-----+-----+-----+-----		Нормативна оцінка		
				Одного

квардратного метра| |-----+-----+-----+-----|
|Експертна оцінка | |Одного квардратного метра| |
----- Підпис експерта МП Реєстр.
N_____ Договір купівлі-продажу земельної ділянки для здійснення
підприємницької діяльності _____
_____ (місце укладення угоди прописом) (дата укладення
угоди прописом) Ми, що нижче підписалися _____
_____ (назва та місцезнаходження
місцевої _____,
Ради / виконавчого комітету місцевої Ради у разі делегування _____ повноважень
місцевою Радою) в особі _____, який
(яка) _____ (посада, прізвище, ім'я та по батькові) діє на підставі _____
_____ (рішення відповідної
Ради / виконавчого комітету, _____,
іменована в подальшому _____ його номер і дата) "ПРОДАВЕЦЬ", з однієї сторони, і
_____ (повна назва юридичної особи
або _____
прізвище, ім'я, по батькові та паспортні дані фізичної особи) іменованій в подальшому
"ПОКУПЕЦЬ", в особі _____, _____ (посада,
прізвище, ім'я _____ та по батькові) який (яка) діє на підставі _____
_____ (назва документа) з
другої сторони, уклали даний Договір про наступне: 1. Предмет Договору 1.1.
Продавець на підставі рішення _____ Ради (виконавчого комітету Ради) за
N_____ від _____ 199_ р. передає за плату, а Покупець приймає у власність
і оплачує земельну ділянку з усіма обтяженнями і сервітутами за адресою
_____, загальною площею _____ га, згідно з планом
земельної ділянки, що додається. 1.2. Земельна ділянка, зазначена в п.1.1.,
продається для _____ (мета
використання ділянки) 1.3. Земельна ділянка, що є предметом даного Договору, має
такі обтяження:

_____ 1.4. На
земельну ділянку, що є предметом даного Договору, накладено такі сервітути:

(вид сервітуту, ким і коли встановлений) 1.5. В цьому Договорі "Покупець" та
"Продавець" іменуються "Сторони". 2. Ціна продажу земельної ділянки, строки і
порядок оплати 2.1. Ціна продажу земельної ділянки за цим Договором
визначена з розрахунку _____ доларів США,
(сума цифрами та прописом) що складає _____ гривень
за курсом _____ (сума цифрами та прописом) Національного банку України на
момент укладення Договору. 2.2. Ціна земельної ділянки має бути сплачена Покупцем

шляхом одноразового перерахування всієї суми на спеціальний рахунок Продавця
N _____ в _____
(найменування банку) в строк не пізніше _____ календарних днів з моменту
підписання Сторонами цього Договору.

3. Обов'язки Сторін

3.1. Покупець зобов'язаний:

3.1.1. сплатити вартість земельної ділянки в строки та в розмірах, що передбачені
Розділом 2 цього Договору.

3.1.2. з моменту укладення цього Договору і до моменту відведення земельної ділянки в
натурі не продавати повністю або по частинах нерухоме майно, що належить йому на
праві власності і розміщене на даній земельній ділянці.

3.1.3. надавати Продавцю необхідні матеріали, відомості, документи тощо про виконання
умов цього Договору.

3.1.4. дотримуватись обтяжень та сервітутів, що накладені та встановлені на придбану
земельну ділянку (забезпечувати безкоштовне і безперешкодне використання об'єктів
загального користування (пішохідні та автомобільні дороги, об'єкти інженерної
інфраструктури), що зареєстровані на земельній ділянці на момент реєстрації заяви,
можливість доступу на земельну ділянку відповідних служб для обслуговування і
ремонту об'єктів загального користування та інженерної інфраструктури, розміщення на
земельній ділянці межових і геодезичних знаків та під'їздів до них тощо).

3.1.5. 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.

(При продажу земельної ділянки під забудову необхідно доповнити Договір п.3.1.6. та

3.1.7.).

3.1.6. розпочати будівництво об'єктів на придбаній земельній ділянці тільки після розробки та погодження проектно-кошторисної документації у встановленому порядку.

3.1.7. в строк не пізніше двох років з дня укладення цього Договору розпочати використання придбаної земельної ділянки відповідно до її цільового призначення.

3.1.8. зареєструвати цей Договір у встановленому законодавством порядку.

3.2. Продавець зобов'язаний:

3.2.1. не пізніше _____ днів після підписання цього Договору відвести земельну ділянку в натурі (на місцевості) за участю Покупця.

3.2.2. в установлені чинним законодавством строки затвердити архітектурно-планувальне завдання на спорудження об'єктів на придбаній земельній ділянці.

3.2.3. прийняти оплату Покупцем вартості земельної ділянки в розмірі та в терміни, обумовлені Розділом 2 цього Договору.

3.2.4. протягом _____ календарних днів з моменту здійснення Покупцем першого платежу зареєструвати даний Договір у місцевій раді.

4. Відповідальність Сторін

4.1. 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.

4.2. У разі порушення терміну оплати за земельну ділянку Покупець сплачує Продавцю пеню у розмірі _____ відсотка від несплаченої суми за кожен день прострочення, але не більше _____ відсотків від суми платежу.

4.3. Якщо Покупець протягом _____ календарних днів з моменту підписання цього Договору не сплатить встановлену в Договорі ціну або відмовиться прийняти придбану земельну ділянку, Продавець має право вимагати прийняття придбаного майна і сплати ціни, а також відшкодування збитків, завданих затримкою виконання, або, з своєї сторони, порушувати питання про розірвання цього Договору і вимагати відшкодування збитків.

4.4. У випадку розірвання Договору з вини Покупця сплачені ним грошові кошти повертаються Продавцем Покупцеві за мінусом збитків, пов'язаних з оформленням Договору та відведенням земельної ділянки (підготовка проекту відведення, оплата вартості технічних умов, послуг спеціалістів, нотаріального посвідчення Договору тощо).

4.5. Розірвання договору не звільняє Покупця від сплати пені, передбаченої п.4.2. даного Договору.

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

4.7. У разі невиконання Продавцем умов цього Договору, Покупець має право вимагати виконання Продавцем своїх обов'язків належним чином, а також відшкодування збитків, завданих затримкою виконання, або має право розірвати цей Договір у встановленому порядку і вимагати відшкодування збитків, спричинених його розірванням.

4.8. При розірванні даного Договору з вини Продавця суми, сплачені Покупцем Продавцю на виконання даного Договору, повертаються йому Продавцем в повному обсязі з врахуванням інфляції. Покупець також має право на компенсацію збитків, спричинених розірванням Договору, а також на компенсацію зроблених ним витрат, які мали місце з моменту укладення Договору.

4.9. При розірванні даного Договору з незалежних від Сторін причин суми, сплачені Покупцем Продавцю на виконання даного Договору, повертаються Покупцю в повному обсязі.

4.10. Відповідальність та права Сторін, що не передбачені цим Договором, визначаються відповідно до законодавства України.

5. Гарантії та претензії

5.1. Продавець гарантує, що земельна ділянка, яка є предметом цього Договору, входить до категорії земель, що можуть бути приватизовані згідно із законодавством України, вільна від будь-яких майнових прав і претензій третіх осіб, про які на момент підписання цього Договору Продавець чи Покупець не міг не знати, не знаходиться під арештом і судових справ на неї немає.

5.2. Покупець ознайомився з додатками до цього Договору, зазначеними в п. ____, оглянув земельну ділянку в натурі, ознайомився з її кількісними і якісними характеристиками, підземними і наземними спорудами та об'єктами.

6. Перехід права власності на земельну ділянку

6.1. Обов'язок Продавця передати земельну ділянку Покупцю вважається виконаним і право власності на земельну ділянку переходить до Покупця після повної сплати вартості даної земельної ділянки відповідно до Розділу 2 цього Договору, реєстрації Договору у місцевій Раді та після встановлення землевпорядними організаціями меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

6.2. Приступати до використання земельної ділянки до встановлення меж цієї ділянки в натурі (на місцевості) і одержання документа, що посвідчує право власності на землю, забороняється.

З моменту виникнення у Покупця права власності на земельну ділянку встановлений раніше правовий режим і всі правоустановлюючі документи про права Покупця на користування (оренду) цієї земельної ділянки втрачають чинність.

7. Ризик випадкового погіршення або випадкового псування земельної ділянки

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

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

7.3. Якщо в погіршенні чи псуванні земельної ділянки є вина Сторони Договору, то відповідальність несе ця Сторона.

8. Вирішення спорів

8.1. Всі спори, що виникають при виконанні умов цього Договору або в зв'язку з тлумаченням його положень, вирішуються шляхом переговорів.

8.2. Якщо Сторони протягом місяця не досягли домовленості, то спір передається на розгляд судових органів у порядку, встановленому чинним законодавством України. У цьому випадку судові витрати несе Сторона, що не виконала умови Договору або

виконала їх неналежним чином.

9. Зміни умов договору та його розірвання

9.1. Зміна умов Договору або внесення доповнень до нього можливі тільки за згодою Сторін.

9.2. Всі зміни та доповнення до Договору здійснюються тільки в письмовій формі з наступним посвідченням таких змін та доповнень в органах нотаріату, оформлюються у вигляді додаткової угоди, що є невід'ємною частиною цього Договору.

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

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

10. Витрати

10.1. Всі витрати, пов'язані з укладенням цього Договору, його нотаріальним посвідченням, реєстрацією та виконанням, бере на себе Покупець (Варіант: Продавець).

11. Додаткові умови

11.1. Цей Договір є обов'язковим для Сторін з моменту підписання обома Сторонами.

11.2. Цей Договір підлягає нотаріальному посвідченню та реєстрації у _____ Раді у місячний термін з моменту _____ (назва Ради) підписання Сторонами.

11.3. Даний Договір після нотаріального посвідчення та реєстрації у місцевій Раді до затвердження Верховною Радою України форми відповідного Державного акта на право приватної власності на земельну ділянку є документом, що посвідчує право власності на придбану земельну ділянку.

11.4. Договір складений в ____ примірниках, які мають однакову юридичну силу. Один примірник зберігається у справах

_____, один - в місцевій (назва органу нотаріату чи приватного нотаріуса) Раді народних депутатів, один - в _____, інші видаються Сторонам.

11.5. Невід'ємною частиною Договору є:

план земельної ділянки з визначенням її розмірів (Додаток N 1);

опис всіх встановлених для земельної ділянки сервітутів (Додаток N 2);

висновок експерта про вартість земельної ділянки (визначається згідно із Законом України "Про плату за землю") (Додаток N 3);

рішення відповідної місцевої Ради (виконавчого комітету місцевої Ради у разі делегування Радою повноважень) про продаж земельної ділянки (Додаток N 4).

11.6. Цей Договір і документ про сплату вартості землі є підставою для відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості) і видачі Державного акта на право приватної власності на землю.

Повні юридичні адреси та банківські реквізити сторін:

Продавець	Покупець	_____
_____	_____	_____
Покупець	_____	Продавець МП
_____	_____	_____

МП

"Законодавчі і нормативні акти з

банківської діяльності", випуск N 9

Джерело: zakon.nau.ua