

РІШЕННЯ (проект)

с. Яблуниця

Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності

Відповідно до Законів України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність», «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», „Про місцеве самоврядування в Україні", з метою конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності, врегулювання організаційних і майнових відносин, пов'язаних з оціночною діяльністю, *сільська рада*

вирішила:

1. Затвердити Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок, що підлягають продажу (додаток 1).
2. Затвердити склад конкурсної комісії з відбору суб'єктів оціночної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок, що підлягають продажу (додаток 2).
3. Затвердити Типовий договір на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки несільськогосподарського призначення на якій розташовано об'єкти нерухомого майна (додаток 3).
4. Затвердити Примірний договір про оплату авансового внеску (додаток 4).
5. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійно діючу комісію сільської ради питань земельних відносин та екології

Секретар сільської ради

Ганна Бойчук

ДОДАТОК 1

до рішення сільської ради

Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок, що підлягають продажу

1. Визначення термінів

1. У Положенні про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок в с. Яблуниця та Вороненко (далі – Положення), нижченаведені терміни вживаються у такому значенні:

1.1 суб'єкт оціночної діяльності

- фізична особа як суб'єкт підприємницької діяльності, яка отримала кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок та ліцензію на виконання землеоціночних робіт;
- юридична особа, яка отримала ліцензію на виконання землеоціночних робіт;
- юридична особа, яка має у своєму складі оцінювачів із експертної грошової оцінки земельних ділянок із ліцензією на виконання вказаних робіт;

1.2 учасник конкурсу – оцінювач, який для участі у конкурсі подав до комісії необхідні документи, що визнані комісією такими, що відповідають вимогам чинного законодавства;

1.3 «бізнес – пропозиція» - документ, який містить відомості про учасника конкурсу щодо його кваліфікації, досвіду роботи з експертної оцінки, а також конкурсну пропозицію (пропозиція учасника конкурсу щодо умов оплати відповідно до калькуляції витрат, терміну виконання робіт).

2. Загальні положення

2. Це Положення визначає процедуру конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності, яким доручається у випадках, передбачених чинним законодавством України, проведення експертної оцінки земельних ділянок на території сіл Яблуниця та Вороненко для продажу Яблуницькою сільською радою земельних ділянок.

Відбір суб'єктів оціночної діяльності здійснюється конкурсною комісією до складу якої, в тому числі, входять представники органів земельних ресурсів, а також архітектури та містобудування. Всі процедурні питання по підготовці та проведенню конкурсу здійснює Яблуницька сільська рада.

3. Комісія має право, у разі виявлення випадків заниження вартості ділянок, в подальшому відмовляти недобросовісним суб'єктам оціночної діяльності в участі у конкурсах.

4. Члени комісії не можуть мати майнові стосунки з учасниками конкурсу.

5. До участі в конкурсі допускаються суб'єкти оціночної діяльності, які, згідно з чинним законодавством України мають право проводити експертну оцінку земельних ділянок.

6. Критерієм оцінки учасників конкурсу є:

- достатній кваліфікаційний рівень необхідний для здійснення експертної грошової оцінки земельної ділянки, посвідчений ліцензією та відповідними сертифікатами,
- досвід експерта - оцінювача земель, підтверджений висновками експертизи виконаних ним звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок або рецензіями (за наявності);
- пропозиція щодо вартості виконання ним робіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки;
- пропозиція щодо терміну виконання цих робіт;
- виконання робіт з оцінки земельної ділянки на умовах після оплати;

Комісією можуть також бути враховані інші критерії, які сприяють найбільш об'єктивному визначенню переможця.

7. За рішенням комісії, учасники конкурсу можуть подавати інші документи, зокрема:

- звіти про експертну оцінку із визначення вартості аналогічних земельних ділянок, виконані учасниками конкурсу протягом останнього року;
- висновок державної землевпорядної експертизи про виконані учасником конкурсу експертні роботи із зазначення вартості земельних ділянок.

8. До документів, які подаються учасниками конкурсу, комісією можуть залучатися висновки контролюючих органів та інших державних установ щодо діяльності учасників конкурсу.

3. Підготовка до проведення конкурсу

10. У разі прийняття рішення про проведення конкурсу, інформація стосовно терміну його проведення, а також інформація про об'єкт оцінки публікується в місцевій пресі або інших засобах масової інформації не пізніше ніж за 10 днів до оголошеної дати проведення конкурсу.

11. Інформація про умови проведення конкурсу повинна включати:

- дату, час і місце його проведення;
- короткі відомості про об'єкт оцінки;
- кінцевий термін прийому документів до комісії;
- перелік документів, які слід подавати на розгляд комісії;
- контактні телефони.

12. Учасники конкурсу подають комісії такі документи:

- заяву на участь у конкурсі за встановленою формою;
- нотаріально засвідчену копію свідоцтва про реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності;
- нотаріально засвідчену копію статуту (юридична особа);
- копії документів, що підтверджують кваліфікацію працівників, які залучаються до оціночних робіт;
- копію ліцензії на проведення оціночних робіт;

13. Документи, зазначені в п.12 цього Положення, подаються до комісії не пізніше ніж за 3 (три) дні до оголошення дати проведення конкурсу. У разі невідповідності документів вимогам чинного законодавства України, цього Положення, а також у разі подання до комісії неповного пакету документів, заява на участь у конкурсі не приймається.

14. Суб'єкт оціночної діяльності має право відкликати свою заяву до кінцевого терміну прийому заяв, письмово повідомивши про це комісію.

4. Порядок проведення конкурсу

15. Конкурс проводиться за наявності не менше двох учасників. Засідання комісії є правомочним за умовами присутності 2/3 кількості її складу.

16. Комісія розглядає надані пропозиції і обговорює їх. Конверти учасників конкурсу з пропозиціями розкриваються безпосередньо на засіданні комісії.

17. Учасник конкурсу, пропозиції якого найбільш повно відповідають умовам і критеріям конкурсу, більшістю голосів присутніх членів комісії визначається переможцем. У разі рівної кількості голосів, голос голови є вирішальним.

18. За рішенням комісії, яке приймається більшістю голосів присутніх членів комісії, переможцем конкурсу може бути не визнано жодного з учасників.

Комісія може запропонувати учасникам конкурсу спільне здійснення експертної оцінки на договірних засадах, визначивши при цьому базового учасника конкурсу, з яким буде укладено договір на проведення оцінки земельної ділянки. У разі, якщо члени комісії входять до складу учасників конкурсу, вони не беруть участі у засіданні комісії щодо визначення переможця конкурсу.

19. Результати конкурсу оформляються протоколом, який підписується усіма присутніми на засіданні членами комісії і затверджується головою комісії у тижневий термін з дня прийняття комісією рішення щодо визначення переможця.

20. У випадку надходження до комісії однієї заяви, комісія може прийняти рішення стосовно укладання з учасником конкурсу договору на проведення експертної оцінки, що зазначається у протоколі засідання комісії.

21. Затверджений протокол є підставою для укладання договору на проведення експертної оцінки.

22. Протягом 3 (трьох) днів з дня затвердження результатів конкурсу його учасникам надається інформація про результати конкурсу.

23. Інформація про конкурсні пропозиції розголошенню не підлягає.

24. Якщо учасники конкурсу не згодні з результатами конкурсу, вони можуть оскаржити рішення комісії в установленому законом порядку.

**Сільському голові
В. В. Тимофію**

(повна назва юридичної особи, ПІБ фізичної
особи-підприємця)

(адреса проживання чи місцезнаходження)

(номери контактних телефонів)

ЗАЯВА

**на участь у конкурсі з відбору суб'єктів оціночної діяльності на право
проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки площею
_____ га, яка розташована за адресою:**

(суб'єкт оціночної діяльності)

(прізвище та ініціали керівника) М.П. (підпис)

Уповноважена особа, яка подає заяву:

(прізвище, ім'я та по батькові)

Паспорт: серія _____ № _____, виданий « ____ » _____ р.

(назва органу, що видав паспорт)

(назва та реквізити документу, що посвідчує право уповноваженої особи на виконання
дій)

Дата

Підпис

ДОДАТОК 3
до рішення (проект)

ТИПОВИЙ ДОГОВІР № _____
на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки
несільськогосподарського призначення на якій розташовано
об'єкти нерухомого майна

" _____ " _____ 20__ р. м. _____

Сторони:

Замовник: Яблуницька сільська рада, в особі сільського голови Тимофія Василя Васильовича, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з однієї сторони,

Оцінювач (суб'єкт оціночної діяльності): _____
_____, в особі _____,
_____ ,
який діє на підставі _____ з другої сторони,
керуючись взаємною згодою та діючим законодавством України, уклали цей Договір про наступне:

1. Предмет Договору

1.1. Замовник доручає, а Оцінювач бере на себе зобов'язання по визначенню вартості та виконанню звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки для _____, площею ____ м², на якій розташовані об'єкти нерухомого майна _____ та знаходиться за адресою: с. _____.

2. Вартість робіт та порядок розрахунків

2.1. Загальна вартість робіт, зазначених у п.1.1. Договору визначається згідно конкурсних пропозицій Оцінювача у розмірі _____.

2.2. На підставі даного Договору та виписаного Оцінювачем рахунку, Замовник перераховує кошти попередньою оплатою на рахунок Оцінювача протягом трьох робочих днів. Невчасне перерахування коштів Покупцем продовжує термін виконання робіт на термін затримки оплати.

3. Права та обов'язки сторін

3.1. Оцінювач зобов'язаний на вимогу Замовника давати пояснення щодо поданого звіту та об'єкту оцінки.

3.2. Оцінювач не несе відповідальності за наслідки, що виникли внаслідок використання результатів оцінки з метою, що не була предметом Договору.

3.3. Замовник сприяє наданню всієї необхідної інформації про об'єкт оцінки, яка відповідно до чинного законодавства має знаходитись у власника нерухомого майна і необхідна для виконання Оцінювачем робіт, передбачених п.1.1. Договору.

3.4. Якщо в процесі роботи Оцінювача виникла потреба у проведенні інвентаризації майна, аудиторської перевірки або поновлення бухгалтерського обліку, Оцінювач має право вимагати проведення таких робіт від особи, яка бажає купити земельну ділянку. Термін дії Договору при цьому продовжується на період виконання таких робіт.

3.5. Якщо в процесі оцінки виникла потреба в залученні спеціалістів вузьких галузей, Оцінювач має право вимагати залучення таких, при цьому оплата їхніх послуг проводиться за рахунок загальної вартості робіт з виконання експертної грошової оцінки. Термін дії Договору при цьому продовжується на період виконання таких робіт.

3.6. Оцінювач самостійно погоджує звіт з експертної грошової оцінки з відповідними органами державної влади та місцевого самоврядування.

4. Порядок приймання і передачі робіт

4.1. Приймання виконаних робіт за цим Договором оформлюється актом приймання-передачі робіт (далі - акт).

4.2. Покупець зобов'язаний підписати акт протягом 3-х робочих днів з дня одержання експертного висновку.

4.3. У разі відмови від підписання акта Покупець складає протягом 5 днів з моменту отримання акта експертного висновку мотивований протокол розбіжностей. Якщо протягом місяця з моменту отримання Замовником виконаної роботи акт прийому-передачі робіт по експертній грошовій оцінці не буде повернуто Оцінювачу, робота вважається прийнятою без зауважень.

5. Строк виконання робіт

5.1. Початком робіт вважається підписання Договору, за умови надання Оцінювачу всієї необхідної інформації про об'єкт оцінки.

5.2. Термін виконання робіт визначається конкурсними пропозиціями Оцінювача до подачі на обов'язкову державну експертизу. Про передачу на експертизу Оцінювач інформує управління земельних ресурсів в письмовій формі.

5.3. Термін виконання робіт продовжується на термін проходження обов'язкової (повторної) державної експертизи.

5.4. Оцінювач має право виконати роботи достроково.

6. Відповідальність сторін

6.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність згідно з законодавством та цим Договором.

6.2. Невиконання робіт в терміни зазначені в п.5.2. є підставою для розірвання цього Договору.

6.3. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності за порушення зобов'язання, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

7. Умови розірвання Договору

7.1. Цей Договір може бути розірваний за взаємною згодою сторін у порядку, визначеному чинним законодавством, крім випадку, зазначеному у п.6.2.

8. Інші умови

8.1. Договір набирає чинності з моменту його підписання і діє до повного виконання сторонами передбачених ним зобов'язань.

8.2. Умови цього Договору можуть бути змінені лише за взаємною згодою Сторін з обов'язковим складанням додаткової угоди.

8.3. Усі спори, що пов'язані з цим Договором вирішуються шляхом переговорів між Сторонами. Якщо спір не може бути вирішений шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору, визначеному відповідним чинним законодавством України.

8.4. У випадках, не передбачених цим Договором, сторони керуються нормами чинного законодавства.

8.5. Даний Договір укладений у двох оригінальних примірниках, по одному для кожної із сторін.

8.6. Після підписання цього Договору усі попередні переговори за ним, листування, попередні угоди та протоколи про наміри з питань, що так чи інакше стосуються цього Договору втрачають юридичну силу.

8.7. Додатками до даного Договору є Акти виконаних робіт.

9. Юридичні адреси та реквізити сторін:

Яблуницька сільська рада
Яремчанської м/ради
Івано-Франківської області
адреса: 78592 с. Яблуниця
вул. Село, 75а
Банківські реквізити:
р/р _____
код _____
МФО _____

_____/Тимофій В. В./

_____/_____/_____

ДОДАТОК 4
до рішення (проект)

**Примірний договір
про оплату авансового внеску**

«___»_____20__р.

с. Яблуниця

Яблуницька сільська рада, в особі сільського голови Тимофія Василя Васильовича, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», надалі - «Сторона-1», а з іншої сторони _____, надалі - «Сторона – 2», а разом «Сторони», уклали цей договір про нижчевикладене:

1. Предметом цього договору є порядок та розмір сплати Стороною – 2 авансового внеску в рахунок оплати вартості земельної ділянки (цільове призначення), площею _____(га). яка розташована за адресою: _____, яку має намір придбати Сторона 2, а також порядок його використання.

2. За рахунок внесеного Стороною – 2 авансу, Сторона – 1 здійснює фінансування робіт з проведення експортної грошової оцінки земельної ділянки зазначеної у п.1 цього договору, що проводиться організаціями, які мають відповідну ліцензію на виконання цього виду робіт.

3. У разі укладання договору купівлі – продажу ціна земельної ділянки визначається за її експортною грошовою оцінкою, а саме авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки.

4. Протягом _____ днів з моменту укладання цього договору Сторона – 2 сплачує Стороні -1 , на рахунок (**реквізити**) _____ % вартості нормативно-грошової оцінки земельної ділянки, зазначеної у п.1 цього договору, що становить _____ **грн.00 коп.**

5. Підставою для початку фінансування робіт з проведення експортної грошової оцінки земельної ділянки є рішення органу місцевого самоврядування (Сторони – 1) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній) **та/або** про проведення експортної грошової оцінки земельної ділянки.

6. У разі прийняття (Стороною – 1) рішення про відмову в продажу земельної ділянки, зазначеної у п.1 цього договору, сума сплаченого авансу протягом () днів підлягає поверненню на розрахунковий /поточний рахунок Сторони – 2.

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

Юридичні адреси сторін

Яблуницька сільська рада

Яремчанської м/ради

Івано-Франківської області

адреса: 78592 с. Яблуниця

вул. Село, 75-А

Банківські реквізити:

р/р _____

код _____

МФО _____

_____/Тимофій В. В./

_____ / _____ /

АНАЛІЗ
регуляторного впливу до проекту рішення сільської ради
“Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єктів
оціночної діяльності ”

1. Проблема, яку передбачається розв'язати шляхом прийняття рішення

Проект рішення сільської ради “Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності ” підготовлено відділом земельних ресурсів сільвиконкому Відповідно до Законів України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність», «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», „Про місцеве самоврядування в Україні».

2. Визначення цілей (мети) правового регулювання

Цілями прийняття проекту зазначеного рішення сільської ради є:

- реалізація вимог Закону України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”;
- удосконалення порядку залучення суб'єктів оціночної діяльності;
- відкритість та прозорість процедури відбору суб'єктів оціночної діяльності.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення зазначених цілей

Альтернативні способи досягнення зазначених цілей відсутні

4. Опис механізму, який пропонується застосувати для розв'язання проблеми

Проектом рішення сільської ради “Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності” затверджено положення, яке визначає процедуру конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності, яким доручається у випадках, передбачених чинним законодавством України, проведення експертної оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення для продажу Яблуницькою сільською радою.

5. Обґрунтування можливостей досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акта

Досягнення цілей пов'язане безпосередньо з прийняттям сільською радою рішення “Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності ”

Конкурсна комісія стосовно кожного об'єкта оцінки за результатами голосування визначає переможця конкурсу, з яким укладається договір на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки

несільськогосподарського призначення на якій розташовано об'єкти нерухомого майна

6. Характеристики очікуваних результатів прийняття регуляторного акта

Забезпечення реалізації вимог чинного законодавства з питань оцінки майна, прозорість і відкритість у відборі суб'єктів оціночної діяльності для здійснення незалежної оцінки вартості земельної ділянки несільськогосподарського призначення, на якій розташовано об'єкти нерухомого майна.

7. Обґрунтування терміну дії запропонованого регуляторного акта

Термін дії запропонованого регуляторного акта - безтерміновий

8. Показники результативності

Введення в дію пропонованого рішення забезпечить прозорість і відкритість у відборі суб'єктів оціночної діяльності для здійснення незалежної оцінки вартості земельної ділянки несільськогосподарського призначення, на якій розташовано об'єкти нерухомого майна, на території сіл Яблуниця та Вороненко.

Відстеження результативності рішення сільської ради "Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності" в разі його прийняття буде здійснюватися шляхом проведення опитування суб'єктів оціночної діяльності та у відповідності до Закону України від 11.09.03 №1160-ІУ „Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності”, «Методики відстеження результативності регуляторного акта», затвердженої Постанови Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 року № 308 буде проводитись відстеження результативності регуляторного акту.

Секретар сільської ради

Ганна Бойчук