

У К Р А Ї Н А

Овруцька міська рада

## Р І Ш Е Н Н Я

 ***Вісімнадцята сесія VІIІ скликання***

Від 23 грудня 2021 року № 1105

Про затвердження форми договору оренди землі за результатами земельних торгів з продажу права оренди

 Заслухавши інформацію начальника відділу регулювання земельних відносин виконавчого комітету Овруцької міської ради Жука С.П. щодо необхідності прийняття рішення про затвердження форми договору оренди землі за результатами земельних торгів з продажу права оренди, керуючись ст. 12, ст.ст.. 134-139 Земельного кодексу України, п. 34 ч. 1 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи рекомендації засідання постійної депутатської комісії міської ради від 21.12.2021 року, міська рада

В И Р І Ш И Л А:

 Затвердити форму договору оренди землі за результатами земельних торгів з продажу права оренди (додаток №1).

Міський голова Іван КОРУД

ДОДАТОК № 1

до рішення 18-ої сесії міської ради VІІІ скликання

від 23.12.2021 року № 1105

**ПРОЕКТ**

**ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ**

місто Овруч Житомирської області «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ р.

 **Орендодавець** **ОВРУЦЬКА МІСЬКА РАДА**(код ЄДРПОУ 04053370), в особі міського голови Коруда Івана Ярославовича, який діє на підставі Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні”, яка є власником земельної ділянки, з однієї сторони, та

**Орендар – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, що діє на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_, з другої сторони, в подальшому разом іменуються Сторони, уклали цей договір про нижченаведене:

**1. Предмет договору**

1. Орендодавець надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ з кадастровим номером **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** яка розташована за адресою: Житомирська область, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2. Об’єкт оренди**

2.1. В оренду передається земельна ділянка площею **\_\_\_\_\_** га, в тому числі: **\_\_\_\_ -** \_\_\_\_\_ га.

2.2. На земельній ділянці об’єкти нерухомого майна відсутні, а також інші об’єкти інфраструктури відсутні.

2.3. Земельна ділянка передається в оренду без будинків, без будівель, без споруд, без інших об’єктів.

2.4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки з кадастровим номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на день укладення договору становить: **\_\_\_\_\_ грн. \_\_\_\_ коп.**

2.5. Земельна ділянка передається в оренду в стані та з недоліками, в якому вона є.

2.6. Орендар ознайомлений із земельною ділянкою та її станом та недоліками, із документами, що стосуються права користування земельною ділянкою, характеристиками об’єкта оренди, всіма відкритими даними щодо земельної ділянки. Орендар (Представники Орендаря) виїжджав/ли для огляду земельної ділянки. Фактом підписання цього договору Орендар підтверджує відсутність будь-яких претензій та зауважень до земельної ділянки, в тому числі її стану.

**3. Строк дії договору оренди**

3.1. Договір укладено на \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) років, який набирає чинності з моменту укладання. Дата закінчення терміну договору \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року.

3.2. Право оренди земельної ділянки виникає у Орендаря з моменту його державної реєстрації відповідно до закону.

3.3. Після закінчення строку дії Договору Орендар, за умови належного виконання обов’язків, відповідно до умов цього Договору та вимог чинного законодавства України, має переважне право на його поновлення на новий строк за умови, якщо це передбачено чинним законодавством. У цьому разі Орендар зобов’язаний письмово (листом – повідомленням) повідомити Орендодавця про намір продовжити його дію не пізніше ніж за один місяць до закінчення строку дії Договору.

3.4. При поновленні Договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов Договору, переважне право Орендаря на укладення Договору оренди землі на новий строк припиняється.

**4. Орендна плата**

4.1. Орендна плата за користування земельною ділянкою, право оренди якої набуто на земельних торгах, згідно з протоколом земельних торгів №\_\_\_\_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року, становить **\_\_\_\_ %** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки чинної на базовий податковий (звітний) період.

4.2. За перший рік оренди орендна плата складається з сплаченого Орендарем гарантійного внеску у розмірі \_\_\_ грн. \_\_\_\_\_ коп. (\_\_\_\_\_\_\_ грн. \_\_\_\_\_ коп.) та суми у розмірі \_\_\_\_\_\_\_\_ грн. \_\_\_\_\_ коп. (\_\_\_\_\_\_\_ грн. \_\_\_\_\_ коп.), яка підлягає сплаті переможцем не пізніше не пізніше п’яти робочих днів з дня підписання цього договору на р/р \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, отримувач \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, банк отримувача \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код отримувача \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код платежу \_\_\_\_\_\_\_\_.

4.3. Натуральна та відробіткова форма розрахунку і розмір даним договором не передбачається.

4.4. Нормативна грошова оцінка застосовується з урахуванням коефіцієнта індексації відповідно до вимог чинного законодавства. У разі зміни коефіцієнтів індексації відповідно до вимог чинного законодавства до застосування підлягають коефіцієнти індексації чинні на початок бюджетного періоду (календарного року) без внесення змін та доповнень до даного Договору.

4.5. Базовий податковий (звітний) період дорівнює календарному року. У разі зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до вимог чинного законодавства до застосовування для розрахунку орендної плати підлягає нова нормативна грошова оцінка земельної ділянки чинна на початок поточного бюджетного періоду (календарного року) без внесення змін та доповнення до даного Договору.

4.6. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється щорічно з урахуванням її цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами.

4.7. Орендна плата за наступні роки вноситься Орендарем *щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця, у розмірі 1/12 частини річної орендної плати, на розрахунковий рахунок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ради Житомирської області, призначення платежу: «*Орендна плата з юридичних осіб» код платежу: \_\_\_\_\_\_\_\_.

4.8. Обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку здійснюється Орендарем самостійно з *урахуванням коефіцієнта* індексації, визначеного законодавством. У разі змінинормативної грошової оцінки земельної ділянки розмір орендної плати розраховується з урахуванням відповідних змін та ставки річної орендної плати у розмірі \_\_\_\_\_\_\_% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки без внесення змін та доповнення до даного Договору.

4.9. Передача продукції в рахунок орендної плати не передбачається.

4.10. Розмір орендної плати переглядається щорічно у разі:

− зміни умов господарювання, передбачених Договором;

− зміни розмірів земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

− погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено висновками або іншими документами компетентних органів державної влади;

− в інших випадках, передбачених законодавчими актами України.

4.11. Розмір орендної плати за земельну ділянку комунальної власності, яка передана в оренду за результатами земельних торгів, не може переглядатися у бік зменшення.

4.12. Орендар не звільняється від сплати орендної плати в разі тимчасового невикористання земельної ділянки.

4.13. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором, Орендар сплачує:

− у 10-денний строк сплачується штраф у розмірі 100% річної орендної плати, встановленої цим договором, який зараховується до інших надходжень місцевого бюджету \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ради;

− пеню у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, діючої на день виникнення боргу, від суми несплаченого платежу за кожний день прострочення.

**5. Умови використання земельної ділянки**

5.1. Земельна ділянка передається в оренду для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5.2. Цільове призначення земельної ділянки: для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5.3. Орендар зобов’язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов Договору та вимог чинного законодавства.

5.4. Орендована земельна ділянка повинна використовуватись способами, що не суперечать екологічним вимогам, не допускати забруднення радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, захищати її від водної та вітрової ерозії, дотримуватись вимог законодавства про охорону довкілля. Господарська та інша діяльність, яка зумовлює забруднення земель і ґрунтів понад встановлені гранично допустимі концентрації небезпечних речовин, забороняється.

Умови збереження стану об’єкта оренди: дотримуватись вимог протиерозійної організації території де розташована земельна ділянка, дотримуватись екологічної безпеки землекористування та при користуванні земельною ділянкою дотримуватись вимог Земельного кодексу України, природоохоронного законодавства та інших законодавчих актів України з питань оренди земельних ділянок.

**6. УМОВИ І СТРОКИ ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ОРЕНДУ**

6.1. Об’єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.

**7. Умови повернення земельної ділянки**

7.1. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку (земельні ділянки) у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

7.2. Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов’язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв’язується у судовому порядку.

7.3. Здійснені орендарем витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки не підлягають відшкодуванню.

7.4. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання орендодавцем зобов’язань, передбачених цим договором.

Збитками вважаються:

− фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв’язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;

− доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов договору.

7.5. Розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

**8. Обмеження (обтяження ) щодо використання земельної ділянки**

8.1.Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

8.2.Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю земельну ділянку.

 **9. ІНШІ ПРАВА ТА ОБОВ’ЯЗКИ СТОРІН**

**9.1. Права Орендодавця:**

9.1.1. Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

− використання земельної ділянки у відповідності із цільовим призначенням, згідно з цим Договором;

− дотримання екологічної безпеки землекористування шляхом додержання вимог земельного і природоохоронного законодавства України, державних стандартів, норм і правил;

− своєчасного та повного внесення орендної плати;

− вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для здійснення контролю за додержанням Орендарем умов Договору та вимог законодавства;

− відшкодування збитків унаслідок погіршення Орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки. Розмір збитків визначається Сторонами Договору.

У разі недосягнення Сторонами згоди про розмір відшкодування збитків, спір вирішується у судовому порядку.

9.1.2. Орендодавець має право здійснювати контроль за виконанням умов цього Договору з боку Орендаря.

**9.2. Обов’язки Орендодавця:**

9.2.1. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендареві користуватись земельною ділянкою за цільовим призначенням та здійснювати на ній господарську діяльність.

9.2.2. Вимагати відповідно до законодавства від орендаря збереження родючості ґрунтів, шляхом перевірки не рідше ніж один раз на три роки стану орендованої земельної ділянки на відповідність показникам агрохімічного паспорта земельної ділянки.

**9.3. Права Орендаря:**

9.3.1. Самостійно господарювати на земельній ділянці з дотриманням умов Договору та чинного законодавства.

9.3.2. Отримувати продукцію і доходи.

9.3.3. Орендар має право витребувати орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування збитків, заподіяних земельній ділянці громадянами та юридичними особами.

9.3.4. За згодою Орендодавця Орендар має право передавати орендовану земельну ділянку або її частину іншій особі у суборенду за умови забезпечення використання її за цільовим призначенням та умовам Договору.

9.3.5. Орендар має переважне право на поновлення Договору оренди землі за умови, що він виконує умови цього Договору.

**9.4. Обов’язки Орендаря:**

9.4.1. Здійснити державну реєстрацію права оренди на земельну ділянку протягом 14 робочих днів з дня підписання договору, та протягом 3-х робочих днів, починаючи з дня державної реєстрації права оренди, надати Орендодавцю 1 (один) екземпляр Договору та Витягу про державну реєстрацію речового права на земельну ділянку.

9.4.2. Після здійснення державної реєстрації права оренди на земельну ділянку протягом 2 (двох) місяців забезпечити за власний рахунок відновлення меж земельної ділянки на підставі раніше розробленої та затвердженої документації із землеустрою. Проведення кадастрової зйомки розробниками документації із землеустрою для відновлення меж земельної ділянки здійснити в присутності землевпорядника \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ради.

Приступити до користування земельною ділянкою після державної реєстрації відповідно до чинного законодавства України.

9.4.3. Дотримуватись встановлених щодо об’єкта оренди обмежень в обсязі, передбаченому Договором та чинним законодавством України.

9.4.4. Виготовити агрохімічні паспорти земельної ділянки протягом одного місяця з моменту укладення цього договору та на кожний третій рік від дати проведення земельних торгів та за три місяці до завершення строку дії договору оренди та надати Орендодавцю.

9.4.5. Використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та умов Договору, дотримуючись при цьому вимог чинного земельного, екологічного законодавства, законодавства про охорону довкілля, державних стандартів, норм і правил. Не допускати, під час здійснення господарської діяльності, забруднення земельної ділянки радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, захищаючи її від водної та вітрової ерозії.

9.4.6. Своєчасно та в повному обсязі вносити орендну плату.

9.4.7. У разі зміни Методики та Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення протягом 1 року здійснити всі передбачені законодавством заходи, спрямовані на внесення змін до Договору оренди щодо нормативної грошової оцінки та орендної плати.

9.4.8. Самостійно, щорічно обчислювати орендну плату з урахуванням коефіцієнту індексації нормативної грошової оцінки землі станом на 1 січня поточного року та, враховуючи вимоги п. 286.2 ст. 286 Податкового кодексу України, не пізніше 20 лютого поточного року подавати відповідному органу державної податкової служби за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому статтею 46 Податкового кодексу України, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями.

9.4.9. Не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів.

9.4.10. Дотримуватись правил добросусідства та обмежень, пов’язаних зі встановленням земельних сервітутів та охоронних зон.

9.4.11. Після закінчення строку Договору повернути земельну ділянку Орендодавцю в належному стані в порядку, встановленому Договором.

9.4.12. У разі укладення додаткових угод до Договору, здійснювати всі передбачені законодавством заходи, спрямовані на їх державну реєстрацію.

9.4.13. У п’ятиденний строк після державної реєстрації права оренди надати копію Договору відповідному територіальному органу Міністерства доходів і зборів України та зареєструватись у якості платника орендної плати за землю.

9.4.14 Відповідно до п.6. ст.135, п.5. ст.135, п.24. ст. 137 Земельного кодексу України, п.55 Вимог щодо підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису), затверджених постановою КМУ 22.09.2021 р. за №1013, не пізніше п’яти робочих днів з дня підписання цього договору, сплатити витрати на підготовку лоту до проведення земельних торгів у розмірі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на за такими банківськими реквізитами.

**10. РИЗИК ВИПАДКОВОГО ЗНИЩЕННЯ АБО ПОШКОДЖЕННЯ**

**ОБ’ЄКТА ОРЕНДИ ЧИ ЙОГО ЧАСТИНИ**

10.1. Ризик випадкового знищення або пошкодження об’єкта оренди чи його частини несе Орендар.

**11. СТРАХУВАННЯ ОБ’ЄКТА ОРЕНДИ**

11.1. Згідно з цим Договором об’єкт оренди не підлягає страхуванню на весь період дії цього Договору.

**12. ЗМІНА УМОВ ДОГОВОРУ І ПРИПИНЕННЯ ЙОГО ДІЇ**

12.1. Зміна умов Договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін шляхом підписання додаткової угоди до Договору. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов Договору спір розглядається у судовому порядку.

12.2. Дія Договору припиняється у разі:

− закінчення строку, на який його було укладено;

− поєднання в одній особі власника земельної ділянки та Орендаря;

− викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;

− ліквідації юридичної особи-Орендаря.

− у випадку визнання земельних торгів такими, що не відбулися;

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законодавством.

12.3. Дія Договору припиняється шляхом його розірвання:

− за взаємною згодою сторін;

− за рішенням суду на вимогу однієї із сторін унаслідок невиконання другою стороною обов’язків, передбачених цим Договором;

− внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, несплати, несвоєчасної або неповної сплати Орендарем орендної плати, а також з інших підстав визначених чинним законодавством України.

12.4. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається у випадку;

- невиконання Орендарем розділу 4 цього Договору;

- несплати Орендарем впродовж п’яти робочих днів з дня укладання Договору орендної плати та винагороди та витрат, здійснених на підготовку лоту до продажу, відповідно до п.9.4.14 цього Договору.

12.5. У разі визнання результатів земельних торгів недійсними, дострокового припинення або розірвання договору оренди землі за ініціативою третіх осіб, Орендодавця або Орендаря земельної ділянки, право оренди якої набуто за результатами земельних торгів, орендодавець не відшкодовує Орендарю земельних торгів сплачену орендну плату та витрати на його набуття і не відшкодовує збитки, які поніс орендар внаслідок дострокового припинення, розірвання договору оренди.

12.6. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-Орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання Договору.

**13. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА НЕВИКОНАННЯ**

**АБО НЕНАЛЕЖНЕ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ**

13.1. За невиконання або неналежне виконання Договору сторони несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства та цього Договору.

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

У разі виникнення розбіжностей (спорів) між сторонами в процесі виконання цього Договору сторони вживають заходів до врегулювання спірних питань шляхом переговорів. При недосягненні згоди спір вирішується у судовому порядку.

**14. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ У ЗАСТАВУ ТА ВНЕСЕННЯ**

**ДО СТАТУТНОГО ФОНДУ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

14.1. Забороняється передача у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки.

**15. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**

15.1. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами.

15.2. Цей Договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в Орендодавця, другий – в Орендаря, третій – в органі, що здійснив його державну реєстрацію.

15.3. Всі витрати, пов’язанні з укладенням та виконанням цього Договору та додаткових угод (у разі їх укладання у подальшому) бере на себе Орендар.

15.4. Взаємовідносини сторін за Договором, які неврегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

Невід’ємною частиною Договору є:

- протокол № \_\_\_\_\_ земельних торгів від \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ року.

**Реквізити сторін**

|  |  |
| --- | --- |
| **Орендодавець** | **Орендар** |
| **ОВРУЦЬКА МІСЬКА РАДА** |  |
| вул. Тараса Шевченка, 31а,м. Овруч, Житомирська обл., 11101Код ЄДРПОУ 04053370 |  |
| **Підписи Сторін** |
| **Орендодавець** | **Орендар** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/ Іван КОРУД/** |  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |
|  МП  |  МП  |

Секретар ради Віктор КИСІЛЬ