



УКРАЇНА
КЕГИЧІВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
ІХ СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

30 квітня 2021 року

смт Кегичівка

№ 768

**Про проведення земельних торгів
у формі аукціону з продажу права
оренди земель комунальної власності**

Керуючись статтями 12, 83, 90, 93, 122-124, 134 - 137 Земельного кодексу України, статтями 4, 10, 25, 26, 33, 42, 46, 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішенням VII сесії VIII скликання Кегичівської селищної ради від 26 лютого 2021 року № 271 із додатком, з метою ефективного та раціонального використання земель комунальної власності, а також збільшення дохідної частини місцевого бюджету, Кегичівська селищна рада,

ВИРІШИЛА:

1.Продати окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах) права оренди на наступні земельні ділянки сільськогосподарського призначення комунальної власності, розташовані за межами населених пунктів на території Кегичівської селищної ради Красноградського району Харківської області, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва:

- 6323181000:16:002:0259 загальною площею 4,5269 га;
- 6323181000:16:001:0142 загальною площею 5,2081 га;
- 6323182700:02:002:0149 загальною площею 4,9959 га;
- 6323182700:02:002:0161 загальною площею 4,7885 га;
- 6323182700:02:002:0003 загальною площею 4,8909 га.

2.У разі продажу права оренди на вищевказані земельні ділянки, виключити їх із Переліку земельних ділянок комунальної власності, право оренди на які виставляються на земельні торги окремими лотами.

3.Встановити умови продажу права оренди:

3.1.Стартова ціна лоту (стартовий розмір річної орендної плати) – 10 (десять) відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

3.2.Крок торгів – 0,5 відсотка стартового розміру річної орендної плати.

3.3.Строк оренди земельної ділянки - 49 (сорок дев'ять) років.

4.Надати згоду та уповноважити Кегичівського селищного голову Антона ДОЦЕНКА укласти та підписати договір оренди землі із переможцем земельних торгів.

5.Затвердити проект договору оренди землі, який пропонується укласти з переможцем земельних торгів.

6.Право користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та виникає з моменту державної реєстрації права оренди землі.

7.Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань земельних відносин, охорони навколишнього середовища та будівництва (голова комісії Віталій ПИВОВАР).

Кегичівський селищний голова



Антон ДОЦЕНКО

Договір оренди землі

с/мт Кегичівка

« _____ » _____ 2021 рік

Орендодавець – **Кегичівська селищна рада** (код ЄДРПОУ 04396963), в особі селищного голови Антона ДОЦЕНКА, який діє на підставі ст. 42 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та рішення І сесії VIII скликання Кегичівської селищної ради від 01 грудня 2020 року за № 2 з однієї сторони та _____, надалі – Орендар, з іншої сторони, а разом іменовані «Сторонами», на підставі на підставі рішення Кегичівської селищної ради « _____ » _____ сесії _____ скликання від _____ № _____, протоколу земельних торгів від _____ уклали цей договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку комунальної власності сільськогосподарського призначення, яка знаходиться _____ на території Кегичівської селищної ради Харківської області.

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка з кадастровим номером _____, площею _____ га, землі сільськогосподарського призначення, сільськогосподарські угіддя – _____.

3. На земельній ділянці відсутні об'єкти нерухомого майна та об'єкти інфраструктури.

4. Земельна ділянка передається в оренду без об'єктів нерухомого майна.

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки станом на 2021 відповідно до витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку становить _____ грн. (_____ грн. _____ коп).

6. Земельна ділянка, яка передається в оренду, не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.

7. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини.

Дані агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки станом на 2021 рік:

- глибина гумусного горизонту – _____ см;
- сольовий показник рН – _____; водний показник РН- _____;
- вміст в ґрунті гумусу – _____ %;
- вміст у ґрунті азоту, що легко гідролізується – _____;
- рухомі сполуки (мг/кг ґрунту): фосфору – _____; калію – _____.

Строк дії договору

8. Договір укладено на 49 років.

Після закінчення строку дії договору орендар має переважне право поновити його на новий строк. У цьому разі орендар зобов'язаний письмово (листом-повідомленням) повідомити про це орендодавця не пізніше ніж за 90 (дев'яносто) днів до закінчення строку дії договору про намір продовжити його дію.

До листа-повідомлення про поновлення договору орендар додає проект додаткової угоди.

Орендна плата

9. Плата за користування земельною ділянкою, право оренди якої набуто на земельних торгах згідно з протоколом земельних торгів від _____ 2021 року у розмірі річної орендної плати, що становить _____ грн. (_____ гривень), підлягає сплаті переможцем не пізніше трьох банківських днів з дня укладання договору оренди на відповідний розрахунковий рахунок Кегичівської селищної ради Харківської області, в розмірі _____ грн. (розмір орендної плати визначено за результатами торгів).

10. Обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку комунальної власності здійснюється з урахуванням її цільового призначення орендарем самостійно кожен рік з урахуванням коефіцієнту індексації нормативної грошової оцінки земельної ділянки без внесення змін до договору оренди землі.

11. Розмір орендної плати безумовно переглядається раз на рік у разі:

зміни умов господарювання, передбачених договором;

зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;

зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

в інших випадках, передбачених законом.

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

12. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором:

у 10-денний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором;

стягується пеня у розмірі 0,3 (нуль цілих три десятих) відсотки несплаченої суми за кожний день прострочення, але не більшу розміру, встановленого законодавством України.

13. За користування земельною ділянкою за наступні періоди, в межах строку дії договору, орендна плата вноситься відповідно до вимог Податкового кодексу України.

Умови використання земельної ділянки

14. Земельна ділянка передається в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

15. Цільове призначення земельної ділянки – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва КВЦПЗ – 01.01. сільськогосподарські угіддя - _____

16. Умови збереження стану об'єкта оренди – використовувати об'єкт оренди за цільовим призначенням. Орендар зобов'язаний забезпечити збереження стану об'єкта оренди, застосовувати заходи по підвищенню родючості ґрунтів та їх захисту від ерозії, дотримуватись вимог протиерозійної організації території та дотримуватися екологічних норм.

Умови повернення земельної ділянки

17. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві об'єкт оренди у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав його в оренду.

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.

У разі погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки або приведення її у непридатний для використання за цільовим призначенням стан збитки, що підлягають відшкодуванню, визначаються відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284.

18. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення стану об'єкта оренди, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди такому об'єкту, не підлягають відшкодуванню.

19. Поліпшення стану об'єкта оренди, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем, підлягають відшкодуванню.

Умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат на поліпшення стану об'єкта оренди визначаються окремою угодою сторін.

20. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних у наслідок 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.

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

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

22. На орендовану земельну ділянку встановлено такі обмеження (обтяження):

заборона на зміну цільового призначення;

заборона будівництва об'єктів та споруд;

заборона передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки.

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

Інші права та обов'язки сторін

24. Права орендодавця.

Орендодавець має право вимагати від орендаря:

використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;

дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил;

дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються;

своєчасного внесення орендної плати.

Збереження родючості ґрунтів, шляхом перевірки не рідше один раз на три роки стану орендованої земельної ділянки на відповідність показникам агрохімічного паспорта земельної ділянки.

25. **Обов'язки орендодавця:**

передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;
при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;
не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;

відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця;

попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди.

26. **Права орендаря:**

самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;

отримувати продукцію і доходи;

здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво господарських будівель та споруд, водогосподарських споруд та меліоративних систем;

передавати в суборенду земельну ділянку або її частину без зміни цільового призначення за письмовим погодженням з орендодавцем.

27. **Обов'язки орендаря:**

приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку;

виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;

у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки надати копію договору відповідному державній податковій службі;

забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки;

дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля;

своєчасно сплачувати орендну плату з урахуванням змін коефіцієнта індексації;

не порушувати прав власників та землекористувачів суміжних земельних ділянок;

підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;

своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;

дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;

при використанні об'єкта оренди не порушувати вимоги чинного законодавства України;

не пізніше трьох банківських днів з дня укладання договору сплатити виконавцю земельних торгів у сумі 50% річної плати за користування земельною ділянкою, але не більше 2000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян на рахунок _____;

розглянути питання внесення змін до договору у випадках передбачених п.11 цього договору .

**Ризик випадкового знищення або пошкодження
об'єкта оренди чи його частини**

28. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе орендар.

Ризик заподіяння шкоди третім особам у результаті невиконання або неналежного виконання орендарем умов договору несе орендар.

Страхування об'єкта оренди

29. Згідно з цим договором об'єкт оренди підлягає страхуванню на весь період дії цього договору.

30. Страхування об'єкта оренди здійснює орендар. Орендар зобов'язаний застрахувати орендовану земельну ділянку не пізніше ніж через 30 календарних днів з моменту державної реєстрації права оренди за цим договором. Орендар зобов'язаний надати орендодавцю копію договору страхування (страхового полісу) та копії платіжних доручень про сплату платежів протягом 5 днів з моменту укладання договору страхування. Обсяги страхових платежів та терміни їх сплати визначаються договором страхування об'єкта оренди.

Зміна умов договору і припинення його дії

31. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір розв'язується у судовому порядку.

32. Дія договору припиняється у разі:

закінчення строку, на який його було укладено;

придбання орендарем земельної ділянки у власність;

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

ліквідації юридичної особи-орендаря.

В разі припинення договору, закінчення строку дії договору (якщо момент припинення договору припадає на період збору урожаю) орендована земельна ділянка повертається власнику протягом 10 (десяти) днів після зібрання урожаю, при цьому орендна плата сплачується у штатному режимі.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

33. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

взаємною згодою сторін;

рішенням суду на вимогу однієї із сторін у наслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок), яке істотно перешкоджає її (їх) використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

34. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається у разі

Несплати орендної плати більше ніж за три місяці

Недотримання орендарем екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів. Норм і правил відповідно до статті 24 Закону України «Про оренду землі», зокрема, погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки або приведення її у непридатний для використання за цільовим призначенням стан.

35. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

36. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору.

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

38. Спори, пов'язані з орендою землі, вирішуються у судовому порядку.

Прикінцеві положення

39. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами.

40. Право оренди земельної ділянки підлягає державної відповідно до закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

41. Об'єкт оренди вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди.

42. Договір складено в трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, з яких один примірник передається - Орендарю, другий - Орендодавцю, третій - в орган, який здійснив його державну реєстрацію.

Всі витрати, пов'язані з укладанням цього договору та додаткових угод (у разі їх укладання у подальшому) бере на себе Орендар.

Взаємовідносини сторін, які не врегульовані цим договором, регулюються законодавством України.

Невід'ємною частиною договору є:

- протокол земельних торгів № _____ від _____ 2021 року;
- акт приймання передачі об'єкта оренди.

Реквізити сторін

Орендодавець

Орендар

**Кегичівська селищна рада
Харківської області**

Адреса: 64003, смт Кегичівка,
вул. Волошина, буд. 33,
Код ЄДРПОУ 04396963

Підписи сторін

Орендодавець

Орендар

М.П. (підпис) А.Ю.ДОЦЕНКО

(підпис)

**АКТ ПРИЙМАННЯ – ПЕРЕДАЧІ
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

До договору оренди земельної ділянки від _____ 2021 року

м. Харків

«__» _____ 2021 року

Орендодавець – **Кегичівська селищна рада** (код ЄДРПОУ 04396963), в особі голови Антона ДОЦЕНКА, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування» з однієї сторони та _____, надалі – Орендар, з іншої сторони, а разом іменовані «Сторонами», на підставі рішення Кегичівської селищної ради «_____» _____ сесії _____ скликання від _____ № _____, протоколу земельних торгів від _____ уклали цей договір про нижченаведене:

1. Згідно з п. 1, 2 договору оренди землі від _____ 2021 року **Орендодавець** передає, а **Орендар** приймає у строкове платне користування земельну ділянку з кадастровим номером _____, площею _____ га, землі сільськогосподарського призначення, сільськогосподарські угіддя – _____, яка розташована _____ на території Кегичівської селищної ради Харківської області, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

2. **Орендодавець** передає **Орендарю** земельну ділянку у належному стані та у визначених межах згідно з умовами договору;

3. Цей акт прийому – передачі земельної ділянки є невід'ємною частиною договору оренди землі.

ПЕРЕДАВ:

ПРИЙНЯВ:

Від Орендодавця

Від Орендаря

_____ А.Ю.ДОЦЕНКО
