



РУСЬКОПОЛЯНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА

ПРОЄКТ РІШЕННЯ

24 січня 2024 року

№53-/VIII

Про проведення земельних торгів у формі аукціону з продажу прав оренди земельних ділянок

Відповідно до п. 1 ст. 10, ст. 25, п.п. 34 п.1 ст. 26, ст.ст. 47, 59 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, ч. 2 ст. 4 Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України, щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону», Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», статей 12, 116, 127, 134-139 Земельного кодексу України, з метою збільшення надходжень до бюджету Руськополянської сільської ради, а також врахувавши рекомендації комісії з питань земельних відносин, природокористування, планування території, будівництва, архітектури, благоустрою та охорони навколишнього середовища, сільська рада

В И Р І Ш И Л А :

1. Включити земельні ділянки до переліку земельних ділянок, право оренди яких пропонується для продажу на земельних торгах у формі аукціону та провести земельні торги у формі аукціону з продажу прав оренди на земельні ділянки, що розташовані в адміністративних межах Руськополянської сільської ради, на території Руськополянської територіальної громади, Черкаського району, Черкаської області:

1.1. площею **0,1346 га**, кадастровий номер – 7124985200:02:005:0651, цільове призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, місце розташування: **с.Руська Поляна, вул. Пилипа Орлика, 10/1**;

1.2. площею **0,0835 га**, кадастровий номер – 7124985200:02:004:0889, цільове призначення – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, місце розташування: **с.Руська Поляна, вул. Святоїллінська, 109/1**;

1.3. площею **0,2000 га**, кадастровий номер – 7124985200:02:005:0723, цільове призначення – 11.02 для розміщення і експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд підприємств переробної, машинобудівної і іншої промисловості, місце розташування: **с.Руська Поляна, вул. Майора Вінніченка**.

2. Продати право оренди земельних ділянок, що зазначені у п.1 даного рішення, на конкурентних засадах (на земельних торгах у формі електронного аукціону).

3. Дату та час проведення земельних торгів у формі електронних аукціонів визначити оператору електронного майданчика, підключеного до електронної торгової системи.

4. Оператору електронного майданчика проводити земельні торги у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет.

5. Затвердити умови проведення земельних торгів у формі аукціону щодо продажу прав оренди земельних ділянок, що зазначені у п.1 даного рішення, а саме:

5.1. Стартова ціна лотів з продажу прав оренди земельних ділянок дорівнює розміру річної орендної плати 12 (дванадцять) відсотків від нормативних грошових оцінок земельних ділянок.

5.2. Гарантійний внесок становить 30 (тридцять) відсотків стартового розміру річної орендної плати.

5.3. Крок земельних торгів у формі аукціону з продажу прав оренди земельних ділянок становить 5 (п'ять) відсотків від стартової ціни лоту.

5.4. Встановити строк користування земельними ділянками комунальної власності при укладанні договорів оренди з переможцями торгів - 10 (десять) років.

5.5. Плату за користування земельним ділянками, право оренди на які набуто на земельних торгах у формі аукціону, переможці сплачують не пізніше 3 (трьох) банківських днів після підписання договорів оренди земельних ділянок.

6. Затвердити проект договору оренди землі, згідно з Додатком 1.

7. Уповноважити Руськополянського сільського голову від імені Організатора земельних торгів в установленому порядку відповідно до чинного законодавства підписати протоколи про результати земельних торгів, договори оренди земельних ділянок та інші документи з питань проведення земельних торгів.

8. Зареєструвати інше речове право на земельні ділянки згідно вимог чинного законодавства України.

9. Після укладення договорів оренди земельних ділянок та державної реєстрації прав оренди земельних ділянок, переможцям земельних торгів використовувати земельні ділянки відповідно до вимог чинного законодавства України.

10. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань земельних відносин, природокористування, планування території, будівництва, архітектури, благоустрою та охорони навколишнього середовища.

Додаток до рішення Руськополянської сільської ради від 22 грудня 2023 року №41-63/VIII «Про проведення земельних торгів у формі аукціону з продажу прав оренди земельних ділянок»

Договір оренди землі

с. Руська Поляна

«___» _____ 202__ року

РУСЬКОПОЛЯНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА, ідентифікаційний код юридичної особи _____, зареєстрована у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців _____._____.____року, номер запису: _____, місцезнаходження якої, _____ обл., _____ р-н., с. _____, вул. _____, що діє на підставі Закону України "Про місцеве самоврядування", в особі сільського голови _____, далі - "Орендодавець", з однієї сторони, та **ППП Орендодавця**, ідентифікаційний номер _____, місцезнаходження юридичної особи: _____, в особі _____, який діє на підставі _____, далі - "Орендар", з другої сторони, (разом "Сторони") уклали цей договір, надалі - "Договір", про наступне:

Предмет договору

1. Орендодавець на підставі рішення Руськополянської сільської ради № _____ від _____ р. «_____» надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку, що за цільовим призначенням відноситься до категорії земель: _____ (код ____), що розташована за адресою: _____.

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка площею _____ га, (кадастровий номер _____). Цільове призначення земельної ділянки – _____.

3. Згідно Постанови КМУ від 17.10.2012 р. за № 1051 "Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру" обтяжень та обмежень у використанні земельної ділянки не встановлено/встановлено.

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

5. Правовий статус нерухомого майна, що знаходиться на земельній ділянці, яка є предметом договору, не регулюється даним договором.

6. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, згідно витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки відповідно до Витягу із технічної документації про нормативну грошову оцінку від _____ року становить _____ (_____ гривень, _____ копійок).

7. Земельна ділянка, яка передається в оренду, не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини: відсутні.

Строк дії договору

8. Договір укладено на ____ років (з дати затвердження протоколу земельних торгів від ____ . ____ 202__ року №__).

Після закінчення строку договору Орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі Орендар повинен не пізніше ніж за місяць до закінчення строку дії договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію.

Орендна плата

9. За оренду земельної ділянки Орендар сплачує орендну плату у грошовій формі.

Річна орендна плата за користування земельною ділянкою визначається за результатами проведення земельних торгів і становить _____ грн. (гривень, копійок), що становить _____ % від її нормативної грошової оцінки.

Орендар протягом трьох банківських днів після підписання цього Договору оренди землі сплачує розмір орендної плати за перший рік оренди земельної ділянки в сумі _____ грн. (гривень, копійок), в тому числі з урахуванням попередньо сплаченого гарантійного внеску, які зараховуються на відповідний рахунок.

10. Обчислення розміру грошової оцінки та орендної плати за земельну ділянку здійснюється з урахуванням її цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.

11. Орендна плата за землю вноситься Орендарем щомісячно до 30 числа місяця наступного за звітним в розмірі 1/12 річної орендної плати шляхом безготівкового перерахування грошових коштів на *p/p* _____.

Орендодавець бере на себе обов'язок уточнення зміни розмірів орендної плати та банківських реквізитів через фінансові та податкові органи на місцях.

12. Передача продукції та надання послуг в рахунок орендної плати не допускається.

13. Умови цього договору про розмір орендної плати переглядаються у разі:

- зміни умов господарювання, що тягне за собою зміну цільового призначення земельної ділянки або її частини;
- зміни розміру земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами;

- невиконання Орендодавцем обов'язків щодо повідомлення Орендаря про права третіх осіб на орендовану земельну ділянку, якщо це спричинило перешкоди в користуванні орендованою земельною ділянкою;
- в інших випадках, передбачених законодавчими актами України.

В інших випадках у встановленому порядку вносяться зміни до цього договору.

14. За несвоєчасне внесення орендної плати у строки, визначені цим договором, стягується пеня у розмірі подвійної облікової ставки Національного Банку України, що діяла в період, за який стягується пеня, від суми заборгованості за кожний день прострочення платежу, але не більше визначеної законом ставки пені за несвоєчасну сплату орендної плати.

Нарахування пені здійснюється протягом усього строку прострочення сплати орендних платежів.

Умови використання земельної ділянки

15. Земельна ділянка передається_____.

16. Цільове призначення земельної ділянки – _____.

17. Умови збереження стану об'єкта оренди:

- Орендар у відповідності до статті 164 Земельного кодексу України забезпечує досягнення раціонального землекористування, поліпшення корисних властивостей землі, захист земельної ділянки від водної та вітрової ерозії, негативного впливу хімічними і радіоактивними речовинами, від інших процесів руйнування;

- Орендар забезпечує знімання, використання і збереження родючого шару ґрунту при проведенні робіт, пов'язаних із порушенням земель.

Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

18. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється на підставі розробленої землевпорядної документації із землеустрою.

19. Інші умови надання земельної ділянки в оренду: відсутні.

20. Передача земельної ділянки орендарю здійснюється з моменту державної реєстрації права оренди.

Умови повернення земельної ділянки

21. Після припинення дії договору Орендар повертає Орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

У випадку, коли з вини Орендаря земельна ділянка буде деградована, виснажена, що призведе до погіршення її якості, у тому числі техногенного забруднення, Орендар у встановленому законодавством порядку відшкодовує збитки у повному обсязі.

22. Здійснені Орендарем без згоди Орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

23. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені Орендарем за письмовою згодою з Орендодавцем землі, підлягають відшкодуванню.

24. 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.

25. Розмір фактичних витрат Орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

26. Орендодавець стверджує, що на момент укладання цього договору земельна ділянка не відчужена будь-яким способом, не знаходиться у заставі, під арештом, не є предметом судового розгляду, не передана у користування, не обмежена будь-якими правами інших фізичних, юридичних осіб або будь-яким іншим чином.

27. 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

28. Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

- а) використання земельної ділянки за цільовим призначенням та згідно з умовами надання, визначеними в договорі;
- б) додержання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил, місцевих правил забудови населених пунктів;
- в) своєчасного і повного внесення орендної плати;
- г) припинення або розірвання договору в разі порушення земельного законодавства та умов Договору.

29. Орендодавець зобов'язаний:

- а) передати у користування Орендареві земельну ділянку у стані, придатному для використання за цільовим призначенням, визначеним в умовах цього договору;
- б) не вчиняти дій, які перешкоджали б Орендареві користуватися земельною ділянкою;
- в) у разі дострокового припинення або розірвання договору за ініціативою Орендодавця компенсувати витрати, понесені Орендарем на освоєння території;
- г) попередити про права третіх осіб на орендовану земельну ділянку.

30. Орендар має право:

а) самостійно визначати напрями своєї господарської діяльності відповідно до призначення земельної ділянки та умов договору, ініціювати зміну цільового призначення земельної ділянки;

б) зводити на орендованій земельній ділянці будівлі виробничого і невиробничого призначення (постійні або тимчасові).

в) передавати земельну ділянку в суборенду без згоди Орендодавця.

31. Орендар зобов'язаний:

а) приступити до використання земельної ділянки з моменту державної реєстрації права оренди;

б) своєчасно і в повному обсязі вносити орендну плату;

в) виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження та обтяження в обсязі, передбаченому цим договором;

г) у разі відчуження будівель та споруд (або їх часток), розташованих на земельній ділянці, наданій в оренду, Орендар зобов'язаний повідомити про це Орендодавця в 10-денний термін з дня відчуження, а також повідомити нового власника про необхідність оформлення правових документів на землю. До державної реєстрації прав третіх осіб на користування земельною ділянкою орендна плата вноситься Орендарем у повному обсязі з урахуванням фактичного цільового використання земельної ділянки новим власником майна;

д) не менше ніж за місяць до закінчення терміну дії договору звернутись до Орендодавця з клопотанням про поновлення договору оренди земельної ділянки без зміни цільового призначення (в разі зацікавленості в поновленні договору оренди). Ненадходження такого клопотання у вказаний термін є рівноцінним відмові орендаря від поновлення договору оренди. В цьому разі Орендар зобов'язаний у місячний термін з дня закінчення дії договору привести земельну ділянку у придатний для використання стан. При цьому орендна плата за земельну ділянку вноситься за весь час фактичного використання земельної ділянки до моменту державної реєстрації припинення права користування земельною ділянкою Орендарем.

е) не утримувати земельну ділянку для забезпечення своїх вимог до Орендодавця (стаття 34 Закону України „Про оренду землі”);

є) забезпечити користування земельною ділянкою відповідно до умов Договору та законодавства, згідно з правилами благоустрою с. Руська Поляна;

ж) у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди надати копію договору відповідному органу доходів і зборів та Руськополянській сільській раді;

з) в разі поновлення договору оренди земельної ділянки після закінчення терміну його дії продовжує сплачувати орендну плату в розмірі, передбаченому цим договором, до моменту державної реєстрації права користування земельною ділянкою на новий строк.

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

32. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини не з вини Орендаря несе Орендодавець.

Страхування об'єкта оренди

33. Згідно з цим договором об'єкт оренди може бути застрахований за згодою сторін.

Зміна умов договору і припинення його дії

36. 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.

37. Дія договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено, але не раніше моменту державної реєстрації припинення права оренди;
- 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;

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

38. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

- взаємною згодою сторін;
- рішенням суду на вимогу однієї із сторін внаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

39. Дія договору припиняється шляхом його розірвання в односторонньому порядку, в разі:

- систематичної несплати орендної плати (протягом трьох і більше місяців підряд) або внесення її в неповному обсязі;

40. 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

41. За порушення умов договору та земельного законодавства сторони несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність згідно з законодавством України.

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

**Умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду
права оренди земельної ділянки**

43. Право на оренду земельної ділянки комунальної власності не може бути відчужено її Орендарем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.

Прикінцеві положення

44. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами та державної реєстрації права оренди.

Цей договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в Орендодавця, другий – в Орендаря, третій - в органі, який провів його державну реєстрацію.

Невід'ємною частиною договору оренди землі є:

- протокол земельних торгів № __ від 202__ року;
- витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

Реквізити сторін

Орендодавець

Орендар

**РУСЬКОПОЛЯНСЬКА
СІЛЬСЬКА РАДА**
в особі сільського голови

в особі директора

Місцезнаходження:

Місцезнаходження:

Ідентифікаційний код:

Ідентифікаційний код:

Підписи сторін

Орендодавець

Орендар

_____ **Олег ГРИЦЕНКО**

М.П.

М.П.