



**ВОЛОДИМИРЕЦЬКА СЕЛИЩНА РАДА
РІВНЕНСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

(восьме скликання)

Р І Ш Е Н Н Я

08 вересня 2023 року

№ 1211

Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду строком на 10 років для ведення фермерського господарства шляхом продажу права оренди на земельних торгах та включення такої ділянки до переліку земельних ділянок, право оренди на які виставляються на земельні торги окремими лотами, яка розташована на території Володимирецької селищної ради (за межами села Хиночі)

Керуючись статтями 12, 83, 93, 123, 124, 127, 134-139 Земельного кодексу України, Законом України «Про оренду землі», Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони», статтею 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (зі змінами та доповненнями), з метою ефективного використання земель, сприяння економічного та соціального розвитку громади, забезпечення надходжень до місцевого бюджету та здійснення заходів, спрямованих на врегулювання питання набуття права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення на земельних торгах у формі електронного аукціону, розглянувши проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду строком на 10 років для ведення товарного сільськогосподарського виробництва шляхом продажу права оренди на земельних торгах, враховуючи рекомендації постійної комісії з економічних питань, управління комунальною власністю, житлово-комунального господарства, інвестиційного розвитку, земельних відносин, екології, природокористування та благоустрою, селищна рада,

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки загальною площею 2,6975 га (кадастровий номер: 5620889800:03:034:0036) в оренду строком на 10 (десять) років для ведення фермерського господарства шляхом продажу права оренди на земельних торгах у формі електронного аукціону, яка розташована на території Володимирецької селищної ради (за межами села Хиночі).

2. Включити до переліку земельних ділянок для продажу права оренди на них на конкурентних засадах на земельних торгах у формі електронного аукціону окремими лотами земельну ділянку сільськогосподарського призначення комунальної власності, право оренди якої виставляється на земельні торги площею 2,6975 га (кадастровий номер: 5620889800:03:034:0036) для ведення фермерського господарства, яка розташована на території Володимирецької селищної ради (за межами села Хиночі).

3. Продати право оренди земельної ділянки загальною площею 2,6975 га (кадастровий номер: 5620889800:03:034:0036) для ведення фермерського господарства, яка розташована на території Володимирецької селищної ради (за межами села Хиночі) на земельних торгах у формі електронного аукціону та встановити наступні умови:

3.1. Встановити стартовий розмір річної орендної плати за земельну ділянку у розмірі 12 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

3.2. Встановити крок торгів з продажу права оренди земельної ділянки у розмірі 25 % від стартової ціни продажу.

3.3. Встановити строк права оренди земельної ділянки 10 (десять) років.

3.4. На виконання пункту 24 статті 137 Земельного кодексу України зобов'язати Переможця земельних торгів у формі електронного аукціону відшкодувати витрати, здійснені на підготовку Лоту для проведення земельних торгів згідно виставлених рахунків.

4. Торги провести в порядку, визначеному статтями 135-139 Земельного Кодексу України.

5. Опублікувати в торговій системі АТ «ПРОЗОРРО.ПРОДАЖІ» через особистий кабінет, створений через оператора електронного майданчика e-somgiz.com, підключеного до електронної торгової системи, на виконання умов Договору з ПП «Фірма «СОМГІЗ» про організацію та проведення земельних торгів, оголошення про проведення земельних торгів та документи і матеріали на Лот (документацію), що підтверджують виконання вимог, визначених частиною третьою статті 135 і частиною першою статті 136 Земельного кодексу України.

6. Дату проведення земельних торгів у формі електронного аукціону визначити у межах термінів, визначених пунктом 6 статті 137 Земельного кодексу України.

7. Затвердити проект договору оренди землі згідно додатку до рішення.

8. Уповноважити селищного голову Василя КОВЕНЬКА від імені Організатора підписати протокол про результати торгів, договір оренди землі, яка виставляється на земельні торги та інші документи з питань проведення земельних торгів у формі електронного аукціону.

9. Контроль за виконанням рішення доручити заступнику селищного голови Арсенію КОТОВИЧУ.

Селищний голова



Василь КОВЕНЬКО

Додаток

до рішення селищної ради

08 вересня 2023 року № 1211

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

смт Володимирець

_____ 202__ року

ОРЕНДОДАВЕЦЬ – **ВОЛОДИМИРЕЦЬКА СЕЛИЩНА РАДА РІВНЕНСЬКОЇ ОБЛАСТІ**, в особі селищного голови **Ковенька Василя Васильовича**, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з однієї сторони та

ОРЕНДАР – _____, з другої сторони, уклали цей Договір оренди земельної ділянки (далі – Договір) про нижченаведене:

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1. Орендодавець, на підставі протоколу земельних торгів від _____ 202__ року № _____ надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку сільськогосподарського призначення комунальної власності площею _____ га з кадастровим номером 56208 _____ для _____, яка розташована за межами _____ на території Володимирецької селищної ради Вараського району Рівненської області.

ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

2. В оренду передається земельна ділянка сільськогосподарського призначення комунальної власності загальною площею _____ га з кадастровим номером 56208 _____ (сільськогосподарські угіддя – _____).

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

4. Земельна ділянка передається в оренду *без будинків, без будівель, без споруд, без інших об'єктів*.

5. Земельна ділянка, яка передається в оренду, *немає недоліків*, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.

6. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини: *відсутні*.

7. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення договору становить _____ грн. (_____ грн. ___ коп.) і підлягає щорічній індексації.

СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

8. Договір укладається строком на _____ (_____) років, який обчислюється від дати укладення цього Договору.

Право оренди землі виникає у Орендаря з моменту державної реєстрації Договору відповідно до закону.

Після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк. Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі у строк, не пізніше ніж за 30 (тридцять) днів до закінчення строку дії Договору.

ОРЕНДНА ПЛАТА

9. Орендна плата за перший рік (12 місяців) користування земельною ділянкою, яка визначена за результатами земельних торгів, вноситься Орендарем не пізніше 5 (п'яти) банківських днів з дня укладення Договору у грошовій формі у розмірі ___ % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, у сумі _____ грн. (____ грн. __ коп.), починаючи з наступного року – відповідно до Податкового кодексу України.

Відповідно до частини 21 статті 137 Земельного кодексу України гарантійний внесок, сплачений до початку торгів у сумі _____ грн. (____ грн. __ коп.) (за вирахуванням винагороди оператора електронного майданчика, через який учасник став переможцем електронних торгів) зараховується до сплати річної орендної плати. Орендар доплачує за перший рік оренди земельної ділянки у сумі _____ грн. (____ грн. __ коп.) без ПДВ.

10. Річна орендна плата протягом дії Договору без внесення змін до нього щорічно самостійно визначається Орендарем із діючої нормативної грошової оцінки, яка індексується станом на 1 січня поточного року на коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, що визначається відповідно до статті 289 Податкового кодексу України.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель.

11. Передача продукції в рахунок орендної плати не допускається.

12. Розмір орендної плати переглядається щорічно 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 (оренованих земельних ділянок) не з вини орендаря, що підтверджено документами;
- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки (земельних ділянок) державної та комунальної власності;
- в інших випадках, передбачених законом.

Розмір орендної плати за земельні ділянки державної та/або комунальної власності, які передані в оренду за результатами земельних торгів, не може переглядатися у бік зменшення.

13. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим Договором:

- у 10-денний строк сплачується штраф 100% розмірі орендної плати, встановленої цим Договором;
- справляється пеня у розмірі 0,1 % розміру несплаченої суми за кожний день прострочення.

Орендар не звільняється від сплати орендної плати в разі не використання земельної ділянки.

У разі визнання у судовому порядку Договору оренди землі недійсним отримана орендна плата за фактичний строк оренди земельної ділянки не повертається.

УМОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

14. Земельна ділянка передається в оренду: для _____.

15. Цільове призначення земельної ділянки: для _____.

16. Умови збереження стану об'єкта оренди: використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням з дотриманням вимог чинного законодавства та дотримання режиму природоохоронного використання земель. 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 ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

17. Після припинення дії Договору Орендар повертає Орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду, крім випадків погіршення стану земельної ділянки у результаті воєнних дій.

Орендодавець, у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами, крім випадків погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки у результаті воєнних дій. 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 (крім випадків погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки або приведення її у стан непридатний для використання за цільовим призначенням у результаті воєнних дій) 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 року № 284 (ЗП України, 1993 р., № 10, ст. 193).

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

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

20. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних внаслідок 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 не встановлено обмежень (обтяжень) у використанні земельної ділянки та інші права третіх осіб.

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;

Продовження додатка

- вимагати дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил;
- вимагати дотримуватися режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель територій, які особливо охороняються;
- вимагати від Орендаря своєчасного внесення орендної плати;
- вимагати від Орендаря вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за додержанням Орендарем умов Договору;
- інші права, передбачені чинним законодавством України та цим Договором.

25. Обов'язки Орендодавця:

Орендодавець зобов'язаний:

- передати в користування Орендареві земельну ділянку в стані, що відповідає умовам Договору оренди;
- не вчиняти дій, які б перешкождали Орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;
- попередити Орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки в разі їх наявності, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану орендованої земельної ділянки;
- не втручатись у господарську діяльність Орендаря і не створювати йому будь-яких перешкод при виконанні умов цього договору.

26. Права Орендаря:

Орендар має право:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням умов Договору та вимог чинного законодавства;
- використовувати орендовану земельну ділянку у відповідності до цільового призначення, обумовленого у Договорі;
- отримувати продукцію і доходи;
- передавати в суборенду земельну ділянку;
- приводити земельні угіддя у стан, придатний для використання їх за призначенням, у тому числі:
 - а) проводити розліснення від чагарникової та деревної рослинності та використовувати дану рослинність для власних потреб;
 - б) проводити розорювання для сільськогосподарського обробітку.

27. Обов'язки Орендаря:

Орендар зобов'язаний:

- приступити до використання орендованої земельної ділянки в строки, встановлені цим Договором, зареєстрованим в установленому законом порядку;
- використовувати орендовану земельну ділянку відповідно до цільового призначення, визначеного у Договорі, дотримуючись при цьому вимог чинного земельного і екологічного законодавства, державних і місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі;
- здійснити заходи щодо поліпшення стану земельної ділянки у обсягах і в строки, визначені окремою угодою Сторін;
- у відповідності з цим Договором своєчасно вносити та в повному обсязі орендну плату;
- у належному стані повернути Орендодавцю земельну ділянку після закінчення строку оренди або у разі розірвання Договору у порядку, визначеному чинним законодавством України та Договором;
- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом та цим Договором;

Продовження додатка

- своєчасно надавати Володимирецькій селищній раді на вимогу у вказаний термін дані про стан і використання земельної ділянки;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки надати копію договору оренди до відповідного податкового органу;
- у належному стані повернути Орендодавцю земельну ділянку після закінчення строку оренди;
- на вимогу Орендодавця вчасно звільнити земельну ділянку в разі суспільної необхідності;
- відповідно до частини 24 статті 137 Земельного кодексу України відшкодувати витрати, здійснені на підготовку Лоту до проведення земельних торгів в сумі _____ грн. (_____ грн. ____ коп.) згідно виставлених рахунків.

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.

СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

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

ЗМІНА УМОВ ДОГОВОРУ І ПРИПИНЕННЯ ЙОГО ДІЇ

30. Зміна умов Договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою Сторін шляхом підписання додаткової угоди до Договору. Зміни та доповнення, додаткові угоди та додатки до цього договору є його невід'ємною частиною.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов Договору спір вирішується у судовому порядку.

31. 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.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

32. 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.

33. Розірвання Договору в односторонньому порядку допускається у випадку:

- використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- не своєчасної сплати Орендарем за користування земельною ділянкою відповідно до умов цього Договору.