



ШЕПЕТІВСЬКА МІСЬКА РАДА ХМЕЛЬНИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

РІШЕННЯ

LIV сесії міської ради VIII скликання

_____ 2024 року № _____
м. Шепетівка

Про затвердження умов продажу права оренди
земельної ділянки на земельних торгах
у формі електронного аукціону
по проспекту Миру, 14-Г м. Шепетівка

Для забезпечення проведення земельних торгів у формі електронного аукціону згідно чинного законодавства, відповідно ст.12, ст.122, ст.134-139 Земельного кодексу України, ст.16 Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони», на виконання вимог щодо підготовки до проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису), затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 22 вересня 2021 року №1013 «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису), та керуючись п. 34 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада **ВИРІШИЛА:**

1. Виставити на земельні торги у формі електронного аукціону право оренди земельної ділянки комунальної власності несільськогосподарського призначення площею 0,5479 га для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку по проспекту Миру, 14-Г в м. Шепетівка, кадастровий номер 6810700000:01:005:0268.
2. Встановити наступні умови продажу права оренди земельної ділянки комунальної власності по проспекту Миру, 14-Г, кадастровий номер 6810700000:01:005:0268, на земельних торгах (електронному аукціоні) за лотом, а саме:
 - 2.1. стартова ціна лота з продажу права оренди на земельну ділянку становить 3 (три) відсотки від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
 - 2.2. термін дії права оренди земельної ділянки - 5 років;
 - 2.3. мінімальний крок торгів у розмірі 1% від стартового розміру річної орендної плати за користування земельною ділянкою;
 - 2.4. розмір реєстраційного внеску за лотом встановлюється у розмірі 0,1 мінімальної заробітної плати, визначеної законом про Державний бюджет України на 1 січня року, в якому оприлюднюється оголошення про проведення земельних торгів;
 - 2.5. розмір гарантійного внеску становить 30 відсотків від стартового розміру річної орендної плати, але не може бути більше 2500 прожиткового мінімуму, встановленого для працездатних осіб законом про Державний бюджет України на 1 січня року, в якому проводяться земельні торги;

- 2.6. обмеження у здійсненні господарської діяльності у користуванні земельною ділянкою в межах охоронних зон: відомості про обмеження у використанні земельної ділянки не зареєстровані;
- 2.7. усі витрати, пов'язані з підготовкою лота, у тому числі вартість землевпорядної документації та винагорода оператора електронного майданчика, через який учасник став переможцем електронних земельних торгів, покладаються на переможця земельних торгів;
- 2.8. розмір орендної плати за землю за перший рік оренди дорівнює ціні продажу відповідного лота.
3. Затвердити проект договору оренди земельної ділянки, який пропонується укласти з переможцем земельних торгів у формі електронного аукціону, згідно з додатком.
4. Земельні торги проводяться не раніше 30 днів та не пізніше 45 днів з дня оприлюднення оголошення про проведення земельних торгів.
5. Уповноважити міського голову:
 - 5.1. підписати протокол земельних торгів в електронному (паперовому) вигляді;
 - 5.2. укласти договір оренди земельної ділянки комунальної власності, а також оформляти інші, необхідні для вчинення цієї угоди, документи.
6. Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації у порядку визначеному законом.
7. Начальнику міського фінансового управління Василю ДРИЩУ здійснювати контроль за надходженням та обліком коштів, що надходять від продажу права оренди землі.
8. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради за розподілом обов'язків, на постійні комісії з питань земельних відносин, архітектури та будівництва, охорони навколишнього середовища (голова комісії Олександр ПІГОЛЬ).

Міський голова

Віталій БУЗИЛЬ

ПРОЕКТ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ,
що пропонується укласти за результатами проведених торгів

м. Шепетівка

«__»_____ 2024 року

ОРЕНДОДАВЕЦЬ - Шепетівська міська рада в особі міського голови Бузиля Віталія Володимировича, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» іменованій в подальшому “Орендодавець”, з однієї сторони та ОРЕНДАР переможець земельних торгів у формі електронного аукціону_____

(для фізичної особи - прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності), для юридичної особи – повне найменування, прізвище, власне ім'я та по батькові(за наявності) уповноваженої особи).

іменованій в подальшому “Орендар”, з другої сторони, склали цей договір про нижченаведене.

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.Орендодавець надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку з кадастровим номером **6810700000:01:005:0268**, яка розташована по **проспекту Миру,14-Г** в м.Шепетівка Хмельницької області для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, відповідно до Протоколу про результати земельних торгів з продажу права оренди земельної ділянки №_____ від _____.

ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

- 2.В оренду передається земельна ділянка загальною площею **0,5479 га.**
- 3.На орендованій земельній ділянці відсутні об'єкти нерухомого майна.
4. На орендованій земельній ділянці відсутні жилі приміщення.
- 5.Нормативна грошова оцінка орендованої земельної ділянки на дату укладення договору становить: кадастровий номер земельної ділянки 6810700000:01:005:0268 – **2 665 143,91 грн.**
- 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, відсутні.

СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

8.Договір укладений **на 5 років.**

ОРЕНДНА ПЛАТА

9.Орендна плата вноситься орендарем у грошовій формі. Розмір річної орендної плати визначається за результатами земельних торгів (Протокол про результати земельних торгів з продажу права оренди земельної ділянки №_____ від _____) і становить _____ грн. __ коп. (_____ грн. __ коп.) в рік.

10.Обчислення розміру орендної плати за орендовані земельні ділянки державної або комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

11. Орендна плата вноситься у такі строки:

11.1. Орендна плата за перший рік оренди підлягає сплаті Орендарем у порядку та строки, визначені Кабінетом Міністрів України. Відповідно до ч.21 ст.137 Земельного кодексу України, гарантійний внесок сплачений до початку торгів (за вирахуванням винагороди оператора електронного майданчика, через який учасник став переможцем електронних торгів) зараховується до ціни продажу відповідного лота.

Орендар доплачує за перший рік оренди земельної ділянки в сумі ___ грн. ___ коп. (_____ грн. ___ коп.) без ПДВ., протягом п'яти робочих днів з дня підписання договору оренди земляна рахунок зазначений в Протоколі про результати земельних торгів з продажу права оренди земельної ділянки № _____ від _____).

Окрім того, Переможець має сплатити суму витрат (видатків), здійснених на підготовку лота для продажу права оренди земельної ділянки у розмірі 8000 грн.00 коп. (вісім тисяч грн.00 коп.) на рахунок зазначений в Протоколі про результати земельних торгів з продажу права оренди земельної ділянки № _____ від _____) протягом п'яти робочих днів з дня підписання договору оренди землі.

11.2. Орендна плата за наступні роки оренди земельної ділянки сплачується Орендарем відповідно до Податкового кодексу України.

12. Орендна плата Орендарем вноситься виключно в грошовій формі.

13. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із сторін у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, ставок орендної плати, підвищення цін, тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами;
- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної та комунальної власності;
- в інших випадках, передбачених законом.
- розмір орендної плати за земельні ділянки комунальної власності, які передані в оренду за результатами земельних торгів, не може переглядатись у бік зменшення.

14. У разі не внесення 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 на суму податкового боргу (включаючи суму штрафних санкцій за їх наявності із розрахунку 120% річних облікової ставки Національного банку України, діючої на день його (його частини) погашення, залежно від того, яка з величин таких ставок є більшою, за кожний календарний день прострочення у його сплаті) та штрафні санкції за несвоєчасну сплату узгоджених сум податкового зобов'язання.

УМОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

15. Земельна ділянка передається в оренду для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

16. Цільове призначення земельної ділянки згідно п.1, ст.19 Земельного Кодексу України - землі житлової та громадської забудови

17. Умови збереження стану об'єкта оренди:

- Орендар несе відповідальність за неналежне використання земельної ділянки та погіршення її стану;
- у разі погіршення Орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, Орендодавець має право на відшкодування збитків.

УМОВИ ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

18. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві орендовану земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її 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 (ЗП України, 1993 р., № 10, ст. 193).

19. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

20. Поліпшення стану орендованої земельної ділянки, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем землі, підлягають відшкодуванню. Умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану орендованої земельної ділянки визначаються окремою угодою сторін.

21. 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.

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

ОБМЕЖЕННЯ (ОБТЯЖЕННЯ) ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

23. На орендованій земельній ділянці не встановлені обмеження (обтяження). Права третіх осіб не встановлено.

24. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав орендаря та орендодавця на цю ділянку.

ІНШІ ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

25. Права орендодавця:

- Виступати з ініціативою щодо внесення змін та доповнень до договору оренди, або його розірвання в випадку погіршення стану орендованої земельної ділянки внаслідок недбалого використання, або невиконання умов договору.
- Вимагати від орендаря:
 - використання орендованої земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;
 - додержання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, державних стандартів, проектних рішень, місцевих правил забудови;
 - своєчасне внесення орендної плати.

26. Обов'язки орендодавця:

- Після державної реєстрації цього договору не пізніше 5 календарних днів передати у користування орендареві земельну ділянку.
- Не вчиняти дій, що перешкождали б орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою.

27. Права орендаря:

- Самостійно визначати напрямок своєї господарської діяльності відповідно до призначення земельної ділянки та умов договору.

- Споруджувати будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження тільки за згодою Шепетівської міської ради.
 - Переважного права на придбання у власність орендованої земельної ділянки у відповідності до Закону та переважного права на поновлення договору оренди у відповідності до Закону чинного на дату вчинення даної дії.
28. Обов'язки орендаря:
- Забезпечувати використання землі за цільовим призначенням.
 - Дотримуватись вимог законодавства про охорону довкілля.
 - Не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів.
 - Дотримуватись правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон.
 - Своєчасно і в повному обсязі вносити орендну плату.
 - Орендар не несе відповідальності за зобов'язаннями орендодавця.
 - У п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки комунальної власності надати копію договору відповідному органу податкової служби.
29. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе орендар.

СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

30. Згідно з цим договором об'єкт оренди не підлягає страхуванню на весь період дії цього договору.
31. Страхування об'єкта оренди не здійснюється.
32. Сторони домовилися про те, що у разі невиконання свого обов'язку стороною, яка повинна згідно з цим договором застрахувати об'єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і вимагати відшкодування витрат на страхування.

ЗМІНА УМОВ ДОГОВОРУ І ПРИПИНЕННЯ ЙОГО ДІЇ

33. 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.
34. Дія договору припиняється у разі:
- закінчення строку, на який його було укладено;
 - придбання орендарем земельної ділянки у власність;
 - викупу орендованої земельної ділянки для суспільних потреб, або примусового відчуження орендованої земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.
35. 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, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законодавством.
36. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається:
- в разі несплати орендарем орендної плати протягом 6 місяців підряд;
 - відмови Орендаря від перегляду та переукладання договору на підставах, визначених п.13 договору.
37. Перехід права власності на будівлі та споруди, які розташовані на орендованій земельній ділянці до другої особи є підставою для розірвання договору та укладення договору оренди з новим власником будівель і споруд. Реорганізація юридичної особи - орендаря є підставою для зміни умов або розірвання договору.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА НЕВИКОНАННЯ АБО НЕНАЛЕЖНЕ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ

38. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до законодавства та цього договору.

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

УМОВИ ПЕРЕДАЧІ В ЗАСТАВУ ТА ВНЕСЕННЯ ДО СТАТУТНОГО ФОНДУ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

40.Забороняється відчужувати та передавати в заставу право на оренду земельної ділянки.

ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

41. Цей договір є укладеним з моменту підписання сторонами. Право оренди земельної ділянки, що є предметом даного договору, виникає з моменту його державної реєстрації.

Цей договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий – в орендаря.

Протягом 10 днів з дня підписання договору орендар зобов'язаний подати у орган, який проводить державну реєстрацію договору оренди земельної ділянки необхідний пакет документів для його державної реєстрації.

Невід'ємною частиною договору є:

- акт приймання-передачі об'єкта оренди;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень, (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- копія Протоколу про результати земельних торгів з продажу права оренди земельної ділянки № _____ від _____)

РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Орендодавець:
Шепетівська міська рада
вул. Соборності, 4,
м. Шепетівка,
код ЄДРПОУ 34175421

Орендар:

ПІДПИСИ СТОРІН

Міський голова

_____ В.БУЗИЛЬ

М.П.

М.П.

АКТ

приймання-передачі земельної ділянки

м. Шепетівка

_____ 2024 р.

Ми, Шепетівська міська рада, в особі міського голови Бузиля Віталія Володимировича, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», іменованій в подальшому “Орендодавець”, та _____, іменованій в подальшому “Орендар”, на підставі договору оренди від «__» _____ 2024 року здійснили передачу та приймання земельної ділянки по проспекту Миру,14-Г площею 0,5479 га кадастровий номер 6810700000:01:005:0268 з метою використання її для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку

Даний акт складений в 2-х примірниках, один з яких знаходиться в Орендодавця, другий – в Орендаря.

Об’єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди.

Орендодавець

Міський голова

М.П.

В.БУЗИЛЬ

Орендар

М.П

Секретар міської ради

Роман ВОЗНЮК