ДОГОВІР
ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

с. Самари *«1»жовтня 2024 р.*

ОРЕНДОДАВЕЦЬ ***Самарівська сільська рада в особі сільського голови Маргеса Миколи Володимировича***, що діє на підставі Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", з одного боку та ОРЕНДАР **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СП СТАНДАРТ АГРО ЛЕНД»,** в особі директора Думи Людмили Борисівни, яка діє на підставі статуту з другого, уклали цей договір про нижченаведене:

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1. На підставі ***Протоколу*** **№ *LRE001-UA-20240816-81042*** про результати земельних торгів у формі аукціону з продажу права оренди земельної ділянки від «***18***» ***вересня 2024*** **р**. Орендодавець надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, з кадастровим номером 0724286900:02:002:0510, яка розташована: ***Волинська область, Ковельський район, Самарівська сільська рада.***

ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

2. В оренду передається земельна ділянка кадастровий номер: 0724286900:02:002:0510, загальною площею: 16.9210 га, у тому числі: ріллі – _____***га***, багаторічних насаджень -_____ га, сіножатей - _____га, пасовищ – 16.9210 га, інших угідь - га.

3. На земельній ділянці розміщені об'єкти нерухомого майна: немає , а також інші об'єкти інфраструктури: немає .

4. Земельна ділянка передається в оренду разом з: немає .

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення договору становить кадастровий номер: 0724286900:02:002:0510 - становить 92788 грн. 65 коп.*(дев'яносто дві тисячі сімсот вісімдесят вісім гривень, 65 коп.)*

6. Земельна ділянка, яка передається в оренду, має такі недоліки, що можуть перешкоджати її ефективному використанню: немає .

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

СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

8. Договір укладено на ***10 (десять) років***. Після закінчення строку договору Орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі Орендар повинен не пізніше ніж за 30 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію. Якщо Орендар після закінчення договору оренди не має бажання продовжити термін дії договору на новий строк і по акту приймання-передачі не передав земельну ділянку Орендодавцеві, Орендар зобов'язаний відшкодувати Орендодавцю збитки в розмірі не отриманої орендної плати, нарахованої на підставі нормативної грошової оцінки, яка діяла на момент нарахування збитків, за весь період до моменту передачі земельної ділянки Орендодавцю, або до моменту набрання чинності нового договору оренди.

Згідно ст.126-1 Земельного кодексу України договір оренди землі не підлягає автоматичному поновленню.

ОРЕНДНА ПЛАТА

9. За оренду земельної ділянки Орендар сплачує орендну плату у грошовій формі, у національній валюті України. Розмір річної орендної плати визначається за результатами земельних торгів (***Протокол*** **№ *LRE001-UA-20240816-81042*** про результати земельних торгів у формі аукціону з продажу права оренди земельної ділянки від «***18***» ***вересня 2024*****р**.) і становить 26 001грн. 03 коп. (***двадцять шість тисяч одна грн., 01*** коп.) без ПДВ в рік, що становить 28,02 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки та сплачується на розрахунковий рахунок місцевого бюджету.

10. Обчислення розміру річної плати за користування (оренду) земельної ділянки здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюється під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

11. Орендна плата за перший рік оренди підлягає сплаті Орендарем протягом п'яти робочих днів з дня підписання цього договору у порядку, визначеному 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 сплати річної орендної плати.

Орендар доплачує за перший рік оренди земельної ділянки в сумі 22 290,50 грн. (двадцять дві тисячі двісті дев'яносто гривень 50 копійок), без ПДВ, яка перераховується на розрахунковий рахунок місцевого бюджету.

12. Орендна плата вноситься у такі строки: **що місячно,** рівними частинами до останнього числа місяця. Нарахування орендної плати розпочинається з моменту укладення договору оренди.

13.Орендна плата Орендарем вноситься виключно в грошовій формі.

14. Розмір орендної плати переглядається щорічно у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін, тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами;
- зміни нормативної грошової оцінки орендованої земельної ділянки (у такому випадку Орендар самостійно обчислює розмір орендної плати на підставі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку і додаткова угода до договору оренди щодо зміни розміру орендної плати не укладається);
- в інших випадках, передбачених законом.

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

15. 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 0,1 відсотка несплаченої суми за кожний день прострочення.

УМОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

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

17. Цільове призначення земельної ділянки: згідно п.1, ст.19 Земельного Кодексу України – землі сільськогосподарського призначення.

18. 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

19. Після припинення дії договору Орендар повертає Орендодавцеві 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 в судовому порядку.

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

21. Поліпшення стану земельної ділянки, проводиться Орендарем за письмовою згодою сторін.

У разі погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки (орендованих земельних ділянок) або приведення її (їх) 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 із змінами та доповненнями.

22. 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 ум

- доходи, які Орендар міг би реально отримати в разі належного виконання Орендодавцем умов договору.

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

ОБМЕЖЕННЯ (ОБТЯЖЕННЯ) ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

24. Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені Порядком ведення державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 року №1051 - відсутні

25. 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

26. Права Орендодавця:

Орендодавець гарантує, що:

- земельна ділянка є у його власності і він має законні повноваження передавати цю ділянку в оренду;

- жодна із умов та жодне із положень цього договору не порушує чинного законодавства України;

Орендодавець має право:

- вимагати від Орендаря використання земельної ділянки у відповідності до мети, визначеної у пункті 16, 17 цього договору; забезпечення екологічної безпеки землекористування шляхом додержання вимог земельного і природоохоронного законодавства України, державних та місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі; своєчасного внесення орендної плати;

- вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за додержанням Орендарем умов договору.

- вимагати від Орендаря збільшення розмірів орендної плати у разі збільшення, відповідно до законодавства України, розмірів земельного податку та з інших мотивів, визначених у пункті 14 цього договору;

- вимагати дострокового припинення дії договору в разі суспільної необхідності зміни цільового призначення земельної ділянки.

27. Обов'язки Орендодавця:

Орендодавець зобов'язаний:

- забезпечувати, відповідно до закону, права третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;

- передати Орендарю земельну ділянку у належному стані та у визначених межах згідно з цим договором;

- вимагати відповідно до законодавства від Орендаря збереження родючості ґрунтів шляхом проведення не рідше ніж один раз на три роки перевірки стану орендованої земельної ділянки;

- не втручатись у господарську діяльність Орендаря і не створювати йому будь-яких перешкод при виконанні умов цього договору.

28. Права Орендаря.

Орендар має право:

- використовувати орендовану земельну ділянку на власний розсуд у відповідності до мети, обумовленої у договорі; одержувати доходи від її використання;

- переважного права за різних інших умов на поновлення договору оренди;

- має право передавати земельну ділянку в суборенду.

29. Обов'язки Орендаря:

Орендар зобов'язаний:

- здійснити державну реєстрацію права оренди на земельну ділянку протягом 10 (десяти) робочих днів з дня підписання Договору та протягом 3 (трьох) робочих днів після реєстрації права оренди подати Орендодавцю підтверджуючі документи, а в п'ятиденний термін з дня державної реєстрації права оренди земельної ділянки подати його копію відповідному територіальному органу Державної податкової служби України та зареєструватись у якості платника орендної плати за землю;

- приступити до використання орендованої земельної ділянки після державної реєстрації права оренди;

- використовувати орендовану земельну ділянку відповідно до мети, визначеної у пункті 16 цього договору, дотримуючись при цьому вимог чинного земельного і екологічного законодавства, державних і місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі;

- у відповідності з пунктом 9-14 цього договору своєчасно вносити орендну плату;

- у разі зміни Методики та Порядку визначення 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;

- 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 контролюючому органові за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому ст.46 Податкового кодексу України, з розбивкою річної суми рівними частинами за місяцями;

- у разі укладення додаткових угод до Договору здійснювати всі передбачені законодавством заходи, спрямовані на їх державну реєстрацію;

- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;

- враховувати при використанні земельної ділянки права третіх осіб, набуті відповідно до закону і цього договору;

- у належному стані повернути Орендодавцю земельну ділянку після закінчення строку оренди;

- на вимогу Орендодавця вчасно звільнити земельну ділянку в разі суспільної необхідності;

- відповідно до п.5. ст.135, п.24. ст. 137 Земельного кодексу України не пізніше п'яти банківських днів з дня укладання Договору відшкодувати витрати, здійснені на підготовку лоту до продажу на земельних торгах у формі аукціону.

30. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе Орендар.

СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

31. Згідно з цим договором об'єкт оренди не підлягає страхуванню на весь період дії цього договору за згодою сторін, у порядку встановленому законодавством України.

ЗМІНА УМОВ ДОГОВОРУ І ПРИПИНЕННЯ ЙОГО ДІЇ

32 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 розв'язується у судовому порядку.

33. 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.

34. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

- взаємною згодою сторін;

- рішенням суду на вимогу однієї із сторін унаслідок 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.

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

- невиконання Орендарем умов пункту 11 Договору;

- несплати Орендарем впродовж п'яти банківських днів з дня укладання Договору витрат, здійснених на підготовку лоту до продажу, відповідно до п.29 цього Договору;

36. 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

37. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальніст відповідно до закону та цього договору.

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

ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

39. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами.

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

Невід'ємними частинами договору є:

- протокол № LRE001-UA-20240816-77785 про результати земельних торгів у формі аукціону з продажу права оренди земельної ділянки від «*18*» *вересня 2024*р.

РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ	ОРЕНДАР
Самарівська сільська рада, Код ЄДРПОУ 04334655 **Місцезнаходження юридичної особи:** 44113, Волинська обл., Ковельський р-н, село Самари, вул. Соборна, будинок 26	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СП СТАНДАРТ АГРО ЛЕНД **Місцезнаходження юридичної особи:** 02121, місто Київ, вул.Кам'янська, будинок 128, квартира 276 ЄДРПОУ 45030386
Сільський голова _____Микола Маргес М.П.	Директор _____Людмила Дума М.П.