Бедевлянська сільська рада
Тячівського району
Закарпатської області
Дев'ятнадцята сесія VIII скликання

Р І Ш Е Н Н Я

08 червня 2023 року **с.Бедевля** **№512**

Про встановлення ставок орендної плати на 2024 рік

Відповідно до п. 24 ст. 26, ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст. 288 Податкового кодексу України, статті 21 Закону України «Про оренду землі», ст. 12 глави II Земельного кодексу України та з метою наповнення місцевого бюджету, сесія Бедевлянської сільської ради

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Положення про порядок передачі земельних ділянок комунальної власності в оренду на території Бедевлянської територіальної громади (додаток №1) додається.
2. Встановити ставки орендної плати на 2024 рік за землі комунальної власності згідно з додатком (додаток № 2).
3. Спеціалістами відділу земельних відносин Бедевлянської сільської ради з 01.01.2024 року переглянути договора оренди і підготувати додаткові угоди до існуючих договорів оренди на землі.
4. Оприлюднити рішення на офіційному сайті Бедевлянської сільської ради.
5. Контроль за виконання цього рішення покласти на постійну комісію з питань бюджету та управління майном, та дотримання регламенту депутатської етики, законності та правопорядку, контролю за виконання рішень сільської ради голова (Микитинець В.С).
6. Рішення набирає чинності з 01.01.2024 року

Сільський голова **Павло БЕДЕЙ**

Додаток №1
до рішення дев'ятнадцятої
сесії восьмого скликання
Бедевлянської сільської ради
від « 08 » червня 2023року№ 512

ПОЛОЖЕННЯ
про порядок передачі земельних ділянок комунальної власності в оренду на території Бедевлянської територіальної громади

1. Загальні положення

1.1. Положення про порядок передачі земельних ділянок комунальної власності в оренду на території Бедевлянської територіальної громади (далі - Положення) визначає єдині умови оформлення договорів оренди (суборенди) землі, за якими, відповідно до Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі» орендодавцем земельних ділянок виступає Бедевлянська сільська рада.

1.2. Положення розроблено з метою визначення порядку оформлення договорів оренди (суборенди) землі, справляння орендної плати за земельні ділянки Бедевлянської територіальної громади Закарпатської області.

Положення регламентує :

- організаційні відносини, пов'язані з оформленням оренди земельних ділянок. Бедевлянської територіальної громади Закарпатської області;
- порядок розрахунку орендної плати, укладання, реєстрації, внесення змін, припинення дії, розірвання, поновлення договорів оренди землі та суборенди земельних ділянок.

2. Законодавчо-нормативна база

2.1. Конституція України.
2.2. Закон України "Про місцеве самоврядування в Україні".
2.3. Цивільний кодекс України.
2.4. Земельний кодекс України.
2.5. Закон України "Про оренду землі".
2.6. Податковий кодекс України.
2.7. Закон України "Про оренду державного та комунального майна".
2.8. Закон України "Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності".
2.9. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Типового договору оренди землі" від 3 березня 2004 р. N 220.
2.10. Постанова Кабінету Міністрів України "Деякі питання оренди земель" від 13 грудня 2006 р. N 1724.

3. Терміни та визначення

У цьому Положенні наведені терміни застосовуються у такому значенні:

Право оренди земельної ділянки (Оренда землі) - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Об'єкт оренди - земельна ділянка, що знаходиться у комунальній власності.

Орендодавець – Бедевлянська сільська рада.

Орендар - Орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Суборенда – передача орендованої земельної ділянки або її частини, за згодою орендодавця, орендарем у володіння та користування іншій особі.

Договір суборенди – договір, за яким орендар передає орендовану земельну ділянку в оренду третій особі.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки - капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами

Орендна плата за земельні ділянки комунальної власності - обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Ставка орендної плати – прийнятий для розрахунку розміру річної орендної плати відсоток нормативної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до цього Положення.

Кадастровий план земельної ділянки – графічне зображення, що відображає місцезнаходження земельної ділянки, її зовнішні межі, межі земельних угідь та земель, обмежених у використанні та обмежених правами інших осіб, із зазначенням кадастрового номера земельної ділянки тощо.

Кадастровий номер –номер, який присвоюється при формуванні земельної ділянки і зберігається за нею на весь час її існування.

4. Право оренди земельної ділянки

4.1. Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземним громадянам і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.

4.2. Оренда земельної ділянки може бути короткостроковою - не більше 5 років та довгостроковою - не більше 50 років.

4.3. Право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах.

4.4. Орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця передаватись орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда).

5. Передача земельних ділянок в оренду

5.1. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають в комунальній власності, здійснюється на підставі рішення Бедевлянської сільської ради чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки.

5.2. Передача в оренду земельних ділянок здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків:

- розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб;
- використання земельних ділянок для користування надрами та спеціального водокористування відповідно до отриманих спеціальних дозволів (ліцензій);

• використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями;

• будівництва об'єктів, що в повному обсязі здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів;

• надання земельних ділянок державним та комунальним підприємствам, бюджетним установам;

• надання земельних ділянок підприємствам, установам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв (у тому числі національним творчим спілкам та їх членам) під творчі майстерні;

• надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб;

• надання земельних ділянок державної або комунальної власності для потреб приватного партнера в рамках державно-приватного партнерства відповідно до закону;

• надання земельної ділянки замість викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику чи його спадкоємцю (правонаступнику), у разі якщо така потреба відпала;

• будівництва, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу);

• створення озеленених територій загального користування;

• будівництва об'єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів (сміттєпереробних об'єктів, очисних споруд, котелень, кладовищ, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд);

• передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів, для сінокосіння і випасання худоби, для городництва;

• поновлення договорів оренди землі;

• використання земельних ділянок для здійснення концесійної діяльності;

• надання земельних ділянок в інших випадках, визначених законом.

5.3. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності і не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах), громадянам та юридичним особам здійснюється на підставі рішень Бедевлянської сільської ради.

Рішення зазначених органів приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок або іншої технічної документації із землеустрою з визначенням конкретного функціонального використання частин даної земельної ділянки.

Надання у користування земельної ділянки, межі якої встановлені в натурі (на місцевості), без зміни її цільового призначення, здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), та/або складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою (інвентаризації земель).

5.4. Відмову Бедевлянської сільської ради в наданні земельної ділянки в оренду або залишення клопотання без розгляду в установлений законом строк може бути оскаржено в судовому порядку. Рішення про відмову в наданні

земельної ділянки в користування має містити мотивовані пояснення з посиланням на відповідні положення нормативно-правових актів, затвердженої містобудівної документації та документації із землеустрою.

6. Укладання договору оренди землі та його реєстрація

6.1. Забезпечення оформлення проектів договорів оренди землі покладається на відділ земельних відносин виконавчого комітету Бедевлянської ради (далі – відділ земельних відносин) згідно форми договору оренди земельної ділянки (додаток 1).

6.2. Підготовка проекту договору оренди землі фізичним та юридичним особам проводиться відділом земельних відносин, протягом 5-ти робочих днів з дня отримання усіх необхідних документів для його виготовлення.

6.3. Обчислення розміру орендної плати проводиться відділом земельних відносин на підставі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки та діючих ставок орендної плати за землю.

6.4. До оформлення проекту договору оренди землі проводиться встановлення меж земельної ділянки на місцевості. Акт встановлення та перенесення меж земельної ділянки на місцевості складається відповідною ліцензованою проектною організацією за участю орендаря, представника відділу земельних відносин Бедевлянської сільської ради та суміжних користувачів. За достовірність даних щодо розмірів, конфігурації земельної ділянки та суміжників несе проектна організація.

6.5. Прийняття рішення сільською радою або проведення конкурсу (аукціону) щодо набуття права оренди землі, здійснюється при наявності усіх необхідних документів для його виготовлення (додаток 4).

6.7. Після прийняття рішення Бедевлянською сільською радою про надання в оренду, або у разі позитивного результату земельних торгів, погоджений та підписаний Орендарем договір оренди землі в трьох примірниках подається на підпис сільському голові.

6.8. У разі набуття права оренди землі на конкурентних засадах підставою для оформлення договору оренди землі є протокол результатів земельних торгів.

6.9. Договір оренди землі укладається у письмовій формі, відповідно затверджених проектів землеустрою та/або технічної документації. За бажанням однієї із сторін договір оренди землі може бути посвідчений нотаріально.

Фінансування витрат пов'язаних з нотаріальним посвідченням покладається на ініціатора.

6.10. Підписані сільським головою 2 примірники договорів оренди землі передаються орендарю для здійснення реєстрації речового права (права оренди).

6.11. У випадку, якщо орендар протягом 30 календарних днів з дня прийняття рішення сільської ради про передачу в оренду земельної ділянки не зареєстрував речове право (право оренди) земельної ділянки, розмір орендної плати на період, аналогічний терміну прострочення укладання договору оренди землі, встановлюється в подвійному розмірі орендної плати, але не більше 10% від нормативної грошової оцінки землі.

6.12. Передача земельної ділянки орендареві, відбувається з моменту реєстрації його у відділі земельних відносин за актом приймання-передачі земельної ділянки, який є невід'ємною частиною договору оренди і підписується орендарем та орендодавцем.

6.13. Два примірники договору оренди землі видаються орендарю, які протягом 5 робочих днів передаються орендарем до Реєстраційної служби, третій залишається у відділі земельних відносин.

6.14. Орендар зобов'язаний, протягом 5 робочих днів після реєстрації речового права на земельну ділянку згідно договору оренди землі, надати копію договору оренди землі в ДПІ у Тячівському районі ГУ ДФС у Закарпатській області для контролю за своєчасним залученням орендарів до оподаткування.

7. Порядок розрахунку орендної плати за земельну ділянку

7.1. Розмір, індексація, форма, строки внесення та зміна орендної плати, відповідальність за її несплату встановлюються у договорі оренди землі між орендодавцем і орендарем.

7.2. Розмір орендної плати за земельну ділянку встановлюється відповідно до її функціонального використання у розрізі економіко-планувальних зон Бедевлянської територіальної громади, згідно з нормативною грошовою оцінкою землі.

7.3. Підставою для визначення розміру орендної плати є це Положення, рішення Бедевлянської сільської ради "Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель Бедевлянської ТГ), витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель та діючих ставок орендної плати, затверджених рішенням Бедевлянської сільської ради.

7.5. Річна орендна плата за земельну ділянку розраховується відповідно додатку 3 до Положення.

7.6. Річна орендна плата для земель сільськогосподарського призначення не може бути меншою розміру земельного податку, а для інших категорій земель – трикратного розміру земельного податку.

7.7. Річна орендна плата не може перевищувати 12 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Її розмір визначається та змінюється відповідно до чинного законодавства .

7.8. У разі набуття права оренди земельної ділянки на земельних торгах річний розмір орендної плати може бути встановлений більше 12 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки та змінюватися відповідно до чинного законодавства.

8. Порядок справляння орендної плати за землю

8.1. Орендна плата за земельні ділянки справляється виключно у грошовій формі.

8.2. Орендна плата за перший місяць нараховується залежно від кількості календарних днів місяця з дати укладання договору.

8.3.Орендна плата за землю вноситься щомісячно у строки та у порядку, визначеному договором оренди землі.

8.4. Надлишкова сплачена сума орендної плати підлягає поверненню у встановленому порядку орендарю або зараховується в рахунок наступних платежів.

8.5. Платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму орендної плати щороку станом на 1 січня і не пізніше 20 лютого поточного року подають до ДПІ у Тячівському районі ГУ ДФС у Закарпатській області податкову декларацію на поточний рік.

8.6. Розмір декларованої суми орендної плати станом на 1 січня уточнюється на щорічну індексацію нормативної грошової оцінки земель відповідно до відомостей Держкомстату України про середньорічний індекс інфляції за попередній рік.

8.7. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені договором оренди землі, справляється пеня у розмірі 0,5 % несплаченої суми за кожен день прострочення.

8.8.Під час розрахунку орендної плати за землю застосовується коефіцієнт кратності 12 для орендарів, які у термін, визначений відповідним рішенням сільської ради, не надали документи, необхідні для укладення договору оренди землі та/або не уклали договорів оренди землі, за виключенням випадків, коли реєстрація договору оренди землі не була проведена з вини орендаря.

8.9.Несплата орендарями орендної плати протягом півроку вважається систематичною і є підставою для припинення права користування земельними ділянками.

8.10.Контроль за правильністю обчислення і справляння орендної плати за земельні ділянки здійснюється ДПІ у Тячівському районі ГУ ДФС у Закарпатській Області.

9. Зміна розміру орендної плати за земельні ділянки

Розмір орендної плати переглядається щороку у разі:

зміни умов господарювання, передбачених договором;

зміни нормативно-грошової оцінки землі, розмірів земельного податку, зміні ставок орендної плати, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

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

в інших випадках, передбачених законом.

Розмір річної орендної плати щороку за станом на 1 січня уточнюється на коефіцієнт індексації, відповідно до чинного законодавства.

10. Поновлення договору оренди землі

10.1. Після закінчення терміну договору, орендар має переважне право поновлення його на новий термін. У цьому разі орендар повинен, не пізніше ніж за **30** днів до закінчення терміну дії договору, повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

10.2.Орендарі земельних ділянок, які мають намір продовжити користуватися земельною ділянкою, повинні в зазначений термін звернутись у виконавчий комітет Бедевлянської сільської ради з заявою на поновлення договору оренди та представити відповідні документи (додаток 4).

10.3. Поновлення договірних відносин стосовно оренди земельної ділянки здійснюється після прийняття відповідного рішення Бедевлянською сільською радою шляхом укладання додаткового договору (угоди)' про поновлення дії договору оренди земельної ділянки.

10.4. Погоджений та підписаний Орендарем проект додаткової угоди (в трьох примірниках) подається до відділу земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища для підготовки проекту рішення сільської ради.

10.5.Після прийняття рішення Бедевлянської сільської ради про поновлення договору, додаткова угода, в трьох примірниках, подається на підпис Бедевлянському сільському голові.

10.6. Процедура реєстрації додаткової угоди на поновлення договору оренди землі проводиться, у відповідності до пункту 6.10 та 6.13 даного Положення.

10.7. Два примірники додаткової угоди до договору оренди землі видаються орендарю, другий – залишається у відділі земельних відносин.

10.8. Орендар зобов'язаний, протягом 5 робочих днів після реєстрації речового права на земельну ділянку згідно договору оренди землі, надати копію додаткової угоди до договору оренди землі в ДПІ у Тячівському районі ГУ ДФС у Закарпатській Області для адміністрування.

10.9. Вразі не своєчасного подання орендарем документації на продовження терміну оренди землі, на період: по закінченню дії договору оренди землі і до прийняття рішення сільської ради про продовження терміну оренди земельної ділянки, встановлюється сума орендної плати з розрахунку:

- до 30 календарних днів - по основному договору оренди землі;
- більше 30 календарних днів - розмір орендної плати встановлюється в подвійному розмірі орендної плати, але не більше 12 % від нормативної грошової оцінки землі.

10.9.У разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору, листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі, такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

11. Внесення змін до договору оренди землі, його розірвання та припинення дії.

11.1. Зміна або розірвання договору оренди землі здійснюється в письмовій формі у вигляді угоди та підлягає реєстрації .

11.2. Зміни до договору оренди землі здійснюються на підставі рішення Бедевлянської сільської ради та у випадках передбачених Законом шляхом укладення додаткових угод, що підписуються орендарем та орендодавцем.

У разі недосягнення згоди щодо змін договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

11.3. Додаткові угоди не укладаються у разі зміни коефіцієнта індексації та введення в дію нормативної грошової оцінки землі при розрахунку та подачі самостійно орендарем в ДПІ у Тячівському районі ГУ ДФС у Закарпатській Області щорічної податкової декларації.

11.4. У разі не подання орендарем своєчасно декларації чи зазначення в ній не діючої нормативної грошової оцінки, відділом земельних відносин орендарю направляється додаткова угода цінним листом з повідомленням про вручення.

11.5. 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.

Дострокове розірвання договору оренди землі також можливе за взаємною згодою сторін.

11.6. Несплата орендарями орендної плати за земельні ділянки протягом півроку, використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, передача в суборенду земельної ділянки без письмової згоди орендодавця є підставою для одностороннього припинення права користування земельними ділянками. У разі відмови орендодавця продовжувати договірні відносини з таким орендарем договір вважається розірваним з моменту одержання орендарем повідомлення орендодавця про відмову.

11.7. На вимогу орендодавця або орендаря договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду у разі невиконання та/або неналежного виконання сторонами їх обов'язків, передбачених договором оренди землі та в інших випадках передбачених законодавством. Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

11.8. Одночасно з підготовкою проекту угоди про внесення змін або розірвання договору оренди земельної ділянки, при наявності усіх необхідних документів, відділ земельних відносин готує проект рішення сільської ради для розгляду на черговій сесії.

11.9. Оформлення відповідного акту приймання-передачі об'єкта оренди до земель запасу (додаток 2) покладається на відділ земельних відносин.

11.10. Один примірник даного акта залишається у відділі земельних відносин, другий та третій видається орендарю для передачі одного з них до органу, який проводив державну реєстрацію договору оренди землі для внесення відповідних змін до державного реєстру.

11.11. У випадку зміни розміру ставок (ставки) орендної плати Орендар протягом місяця з моменту прийняття такого рішення Бедевлшянською сільською радою та/або вступу в дію відповідного нормативно-правового акту, зобов'язаний звернутись до Орендодавця із заявою про внесення змін до пункту 4 договору оренди землі щодо зміни розміру орендної плати за цим договором, а також здійснити всі необхідні дії для виготовлення, укладення та реєстрації додаткової угоди про зміну розміру орендної плати за договором оренди землі, та подати цю додаткову угоду до ДПІ у Тячівському районі ГУ ДФС у Закарпатській Області у терміни визначені п.8.5,8.7 Положення. У випадку невиконання Орендарем вищевказаного обов'язку та/ або відсутності укладеної додаткової угоди щодо зміни розміру орендної плати за договором оренди землі протягом 3 місяців з дати подачі заяви, вказаної у даному пункті, це є підставою для стягнення з Орендаря збитків, що складаються з неоплаченої суми орендної плати за весь строк її недоплати в односторонньому порядку.

12. Суборенда земельних ділянок

12.1. Передача земельних ділянок або їх частин в суборенду здійснюється тільки за рішенням Бедевлянської ради та при виконанні умов :

- не зміни функціонального призначення земельної ділянки;
- умови договору суборенди є такими самими і не суперечать договору оренди землі;
- термін суборенди не може перевищувати термін, визначений договором оренди землі та у разі його припинення чинність договору суборенди припиняється.

12.2.Орендна плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати.

12.3.Договір суборенди земельної ділянки підлягає реєстрації.

12.4.За згодою сторін договір суборенди земельної ділянки посвідчується нотаріально.

Фінансування витрат пов'язаних з нотаріальним посвідченням покладається на ініціатора.

Секретар сільської ради Світлана НЕТЕСОВА

Додаток №2
до рішення дев'ятнадцята
сесії восьмого скликання
Бедевлянської сільської ради
від « 08 » червня 2023року№ 512

СТАВКИ
орендної плати

Ставки встановлюються на 2024 рік та вводяться в дію з 01.01.2024 року.
Адміністративно-територіальні одиниці або населені пункти, або території об'єднаних територіальних громад, на які поширюється дія рішення ради:

Код області	Код району	Код згідно з КОАТУУ	Найменування адміністративно-територіальної одиниці або населеного пункту, або території об'єднаної територіальної громади
7	2124400000	2124480401	с. Бедевля Тячівський район Закарпатська область Бедевлянської територіальна громада
7	2124400000	2124480403	с. Глиняний Тячівський район Закарпатська область Бедевлянської територіальна громада
7	2124400000	2124480404	с. Дубрівка Тячівський район Закарпатська область Бедевлянської територіальна громада
7	2124400000	2124480405	с. Руня Тячівський район Закарпатська область Бедевлянської територіальна громада
7	2124400000	2124487501	с. Біловарці Тячівський район Закарпатська область Бедевлянської територіальна громада