ПРОЕКТ



**НОВОМИКОЛАЇВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА**

**СКАДОВСЬКОГО РАЙОНУ ХЕРСОНСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ СЕСІЯ**

**ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ**

**РІШЕННЯ**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 року с. Новомиколаївка №

Про укладання договору оренди землі з гр. Скляром В.М., затвердження та підписання договору оренди землі (в новій редакції)

Розглянувши заяву громадянина Скляра Віталія Миколайовича та надані ним правовстановлюючі документи, відповідно до статей 12, 22, 93, 96, 122, 124, Земельного Кодексу України, Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про державне реєстрацію речових прав та їх обтяжень», Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин», керуючись пунктом 43 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи рішення позачергової тринадцятої сесії Новомиколаївської сільської ради восьмого скликання від 29 квітня 2021 року № 145 «Про врегулювання земельних відносин» та висновки та рекомендації спільного засідання постійних комісій, сільська рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Переукласти договір оренди земельної ділянки площею 21,6461 га (кадастровий номер 6524781500:13:094:0001) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, який зареєстрований Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права 17.12.2014, виклавши його в новій редакції (додаток 1).

2. Затвердити даний проект договору оренди зазначеної земельної ділянки.

3. Доручити Новомиколаївському сільському голові Гулому П.І.  від імені сільської ради укласти та підписати громадянином Скляром В.М. договір оренди земельної ділянки (у новій редакції).

4. Зобов’язати громадянина Скляра В.М. в місячний термін з дня прийняття рішення провести державну реєстрацію договору оренди земельної ділянки відповідно до чинного законодавства, та один примірник договору оренди землі надати до Новомиколаївської сільської ради.

5. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань земельних відносин, земельного кадастру, планування території, будівництва, архітектури, охорони навколишнього природного середовища, природокористування, охорони пам’яток історичного середовища та благоустрою (Моргуненко С.М.).

Новомиколаївський

сільський голова П. ГУЛИЙ

**Договір оренди землі**

с. Новомиколаївка "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021року

Орендодавець **НОВОМИКОЛАЇВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА СКАДОВСЬКОГО РАЙОНУ ХЕРСОНСЬКОЇ ОБЛАСТІ**, в особі голови Гулого Петра Івановича, що діє на підставі п.16 ст.42 Закону України "Про місцеве самоврядування» (в подальшому – Орендодавець), з одного боку, та орендар громадянина України ***СКЛЯРА ВІТАЛІЯ МИКОЛАЙОВИЧА*** (в подальшому – Орендар), з другого, уклали цей договір про нижченаведене:

**Предмет договору**

***1..*** Орендодавець надає, а Орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку (кадастровий номер **6524781500:13:094:0001)** з цільовим призначенням для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, із земель комунальної власності, яка розташована за адресою: Херсонська область, Скадовський район, Новомиколаївська сільська рада (за межами населеного пункту с. Михайлівка).

**Об'єкт оренди**

***2.*** В оренду передається земельна ділянка загальною площею **21,6461 га**, у тому числі рілля – 21,6461 га.

***3.*** На земельній ділянці розміщені об'єкти нерухомого майна, а також інші об'єкти інфраструктури - відсутні.

***4.*** Земельна ділянка передається в оренду без права забудови.

***5.*** Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (кадастровий номер ***6524781500:13:094:0001***) на дату укладання договору становить ***403401,62*** гривень.

***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 укладено на 7 (сім) років.

Після закінчення строку дії договору орендар має переважне право поновити 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.

При укладенні договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється, а договір оренди припиняється шляхом його розірвання.

**Орендна плата**

***9.*** Сторони домовились, що орендна плата становитиме **48408,19** грн. на рік, що становить **12%** (дванадцять) від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

***10.*** Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки приватної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.

Обчислення розміру орендної плати за 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 **щомісячно** у розмірі 1/12 частини річної орендної плати, що складає **4034,02 грн на місяць**, на рахунок місцевого бюджету ВИКОНАВЧОГО КОМІТЕТУ НОВОМИКОЛАЇВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ СКАДОВСЬКОГО РАЙОНУ ХЕРСОНСЬКОЇ ОБЛАСТІ р/р **UA278999980334119815000021431**, код ЄДРПОУ **37959517** в УДК Херсонської області, код платежу **18010900**, МФО **899998**.

***12.*** Розмір орендної плати переглядається один раз на 3 роки 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 (орендованих 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.

***13.*** При несвоєчасному внесенні орендної плати за землю за даним договором нараховується пеня у розмірі 0,5% від суми недоїмки за кожен день прострочення, починаючи з дня, наступного за днем сплати.

У разі виникнення заборгованості за 6 (шість) місяців дія договору оренди землі припиняється шляхом його розірвання в односторонньому порядку.

**Умови використання земельної ділянки (земельних ділянок)**

***14.*** Земельна ділянка передається в оренду з цільовим призначенням - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (без права забудови).

***15.*** У разі використання земельної ділянки не за цільовим призначенням дія договору оренди землі припиняється шляхом його розірвання в односторонньому порядку.

***16.*** Умови збереження стану об'єкта оренди - використання з дотриманням вимог чинного законодавства

**Умови повернення земельної ділянки (земельних ділянок)**

***17.*** 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 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).

***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 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.

***21.*** Розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

**Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки**

***22.*** На орендовану земельну ділянку обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб не встановлені.

***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 оренди;
* дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання норм і правил;
* дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються, а в разі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом - дотримання зобов’язання щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об’єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених в установленому порядку режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування;
* своєчасного внесення орендної плати за земельну ділянку, а в разі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом - також орендної плати за водний об’єкт.

**25. Обов'язки орендодавця**

*Орендодавець зобов’язаний:*

* передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;
* при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;
* не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;
* відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов’язані з поліпшенням стану об’єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця;
* попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об’єкта оренди.

**26. Права орендаря**

*Орендар земельної ділянки має право:*

* самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;
* за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;
* отримувати продукцію і доходи;
* здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем.

**27. Обов’язки орендаря**

*Орендар земельної ділянки зобов’язаний:*

* приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, але не раніше державної реєстрації відповідного права оренди;
* виконувати встановлені щодо об’єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;
* дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, водного фонду;
* у п’ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору оренди до відповідного податкового органу, а в разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом - також відповідному територіальному органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства;
* у разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом використовувати водний об’єкт відповідно до вимог водного законодавства України;
* своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за земельну ділянку, а в разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом - також і орендну плату за водний об’єкт;
* виконувати встановлені законодавством вимоги пожежної безпеки.
* Орендар земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом зобов’язаний не створювати перешкод у здійсненні права загального водокористування (крім випадків, визначених законом) та у здійсненні спеціального водокористування відповідно до виданих дозволів.

**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.

***30.*** 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**

***31.*** 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.

***32.*** ***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.

***33. 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 (орендованих земельних ділянок), яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

***34.*** Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається.

***35***. У разі смерті фізичної особи - орендаря, засудження або обмеження її дієздатності, право на орендовану земельну ділянку припиняється шляхом прийняття рішення сесії Новомиколаївської сільської ради, щодо втрати чинності договору оренди землі.

**Відповідальність сторін за невиконання або   
неналежне виконання договору**

***36.*** За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору.

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

**Прикінцеві положення**

***38***. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами. Якщо сторони домовилися про нотаріальне посвідчення договору, такий договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.

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

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

**Реквізити сторін**

|  |  |
| --- | --- |
| **Орендодавець** | **Орендар** |
| НОВОМИКОЛАЇВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА СКАДОВСЬКОГО РАЙОНУ ХЕРСОНСЬКОЇ ОБЛАСТІ | СКЛЯР ВІТАЛІЙ МИКОЛАЙОВИЧ,  паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Місце знаходження юридичної особи** | **Місце проживання фізичної особи** |
| 75712, Херсонська область, Скадовський район, с. Новомиколаївка, проспект Миру, 26 Код ЄДРПОУ 04402221 | 75712, Херсонська область, Скадовський район, с. Новомиколаївка,  вул. Кооперативна, 117а  Ідентифікаційний код \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Підписи сторін** | |
| Орендодавець | Орендар |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| МП |  |