



ЗВЕНИГОРОДСЬКА МІСЬКА РАДА
Черкаської області
23 СЕСІЯ 8 СКЛИКАННЯ

ПРОЕКТ РІШЕННЯ

25 серпня 2023 року

№23-

Про включення земельної ділянки з кадастровим номером 7121210100:01:003:0694 до переліку земельних ділянок, право на оренду яких виставлятиметься на земельні торги, та проведення земельних торгів

Відповідно до статей 12, 83, 122, 134-139 Земельного кодексу України, пункту 34 частини 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду землі», «Вимог щодо підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)» затверджених Постановою КМУ від 22.09.2021 №1013, з метою забезпечення надходжень до міського бюджету, міська рада вирішила:

1. Включити земельну ділянку, яка розташована за адресою: м. Звенигородка, вул. Б. Хмельницького, 9 з кадастровим номером 7121210100:01:003:0694 площею 0,0884 га (цільове призначення – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, код КВЦП 03.07), яка належить Звенигородській міській раді, до Переліку земельних ділянок, право на оренду яких виставлятиметься на земельні торги у формі аукціону.
2. Провести земельні торги з продажу права оренди земельної ділянки комунальної власності Звенигородської територіальної громади, яка розташована за адресою: м.Звенигородка, вул. Б. Хмельницького, 9 з кадастровим номером 7121210100:01:003:0694 площею 0,0884 га (цільове призначення – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, код КВЦП 03.07), інформація додається в Додатку 1 до Рішення.

Встановити для лоту:

1. Було виготовлено, затверджено Рішенням Звенигородської міської ради №23-55 від 28.07.2023 року у встановленому законодавством порядку проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду (у формі аукціону), за цільовим призначенням – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (КВЦП 03.07) площею 0,0884 га з кадастровим номером 7121210100:01:003:0694 із земель житлової та громадської забудови, яка розташована за адресою: м.Звенигородка, вул.Б.Хмельницького, 9.
2. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки – 387 017,58 грн.
3. Стартовий розмір плати за користування земельною ділянкою становить 46 442,11 грн., що складає 12% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

4. Строк оренди 15 років.
5. Уповноважити міського голову Саєнка Олександра Яковича, на підписання договору оренди земельної ділянки з переможцем земельних торгів.
6. Період проведення земельних торгів – вересень - жовтень 2023 року.
7. Проект договору оренди земельної ділянки - Додаток 2 до Рішення.

Міський голова

Олександр САЄНКО

ЛОТ № 1

земельних торгів в електронній торговій системі

Назва	Опис
Назва лота	Земельна ділянка
Право, яке виставляється на торги	Оренда на термін 15 років
Місце знаходження	м. Звенигородка, вул. Б. Хмельницького, 9
Кадастровий номер	7121210100:01:003:0694
Площа, га	0,0884
Цільове призначення	03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Тип власності	Комунальна
Строк користування, років	15
Нормативна грошова оцінка, грн	387 017,58
Стартова ціна, грн	46 442,11
Розмір реєстраційного внеску, грн	670,00
Розмір гарантійного внеску, грн	13 932,63
Період проведення торгів	Вересень - жовтень 2023 року

Серкерар міської ради

Володимир НИЗЕНКО

ДОГОВІР оренди землі

м.Звенигородка.

“ ____ ” _____ 2023 року

Звенигородська міська рада, ідентифікаційний код юридичної особи 26490674, місцезнаходження якої 20202, Черкаська обл., Звенигородський р-н, м.Звенигородка, пр. Шевченка, 63, що діє на підставі Закону України "Про місцеве самоврядування", в особі міського голови **Сасенка Олександра Яковича**, далі - "Орендодавець", з однієї сторони, та _____, ідентифікаційний номер _____, місцезнаходження особи: _____, в особі директора _____, який діє на підставі Статуту, далі - "Орендар", з другої сторони, (разом "Сторони") уклали цей договір, надалі - "Договір", пронаступне:

Предмет договору

1. Орендодавець на підставі рішення Звенигородської міської ради від **28.08.2023 р. №23-** _____ «Про включення земельної ділянки з кадастровим номером 7121210100:01:003:0694 до переліку земельних ділянок, право на оренду яких виставлятиметься на земельні торги, та проведення земельних торгів» та протоколу земельних торгів від «_____» _____ 2022 року № _____ надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку, що за цільовим призначенням відноситься до категорії землі житлової та громадської забудови (код 200), що знаходиться за адресою: **Черкаська область, Звенигородський район, м. Звенигородка, вул. Б. Хмельницького, 9.**

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка площею **0,0884 га.** (кадастровий номер 7121210100:01:003:0694). Цільове призначення земельної ділянки – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (код КВЦП 03.07).

3. Згідно Постанови КМУ від 17.10.2012 р. за №1051 "Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру" обтяжень та обмежень у використанні земельної ділянки не встановлено".

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

5. Правовий статус нерухомого майна, що знаходиться на земельній ділянці, яка є предметом договору, не регулюється даним договором.

6. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, згідно витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки відповідно до Витягу із технічної документації про нормативну грошову оцінку становить **387 017,58 грн. (триста вісімдесят сім тисяч сімнадцять гривень п'ятдесят вісім копійок).**

7. Земельна ділянка, яка передається в оренду, не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.

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

Строк дії договору

8. Договір укладено **на 15 років** (з дати затвердження протоколу земельних торгів від _____ 2022 року № _____).

Після закінчення строку договору Орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі Орендар повинен не пізніше ніж за місяць до закінчення строку дії договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію.

Орендна плата

9. За оренду земельної ділянки Орендар сплачує орендну плату у грошовій формі.

Річна орендна плата за користування земельною ділянкою визначається за результатами проведення земельних торгів і становить _____ що становить _____ % від її нормативної грошової оцінки.

Орендар протягом трьох банківських днів після підписання цього Договору оренди землі сплачує розмір орендної плати за перший рік оренди земельної ділянки в сумі _____ грн. (_____), в тому числі з урахуванням попередньо сплаченого гарантійного внеску, який зараховуються на відповідний рахунок.

10. Обчислення розміру грошової оцінки та орендної плати за земельну ділянку здійснюється з урахуванням її цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.

11. Орендна плата за землю вноситься Орендарем щомісячно до 30 числа місяця наступного за звітним в розмірі 1/12 річної орендної плати шляхом безготівкового перерахування грошових коштів на **балансовий рахунок UA 638999980334159812000023735, одержувач платежу: ГУК в Черкаській області м.Звенигородка, код бюджетної класифікації: 18010600, код ЄДРПОУ: 37930566, банк: Казначейство України (ел. адм. подат.)**
(Поле призначення платежу: *; 101; текст).

Орендар бере на себе обов'язок уточнення зміни розмірів орендної плати та банківських реквізитів через фінансові та податкові органи на місцях.

12. Передача продукції та надання послуг в рахунок орендної плати не допускається.

13. Умови цього договору про розмір орендної плати переглядаються у разі:

- зміни умов господарювання, що тягне за собою зміну цільового призначення земельної ділянки або її частини;
- зміни розміру земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами;
- невиконання Орендодавцем обов'язків щодо повідомлення Орендаря про права третіх осіб на орендовану земельну ділянку, якщо це спричинило перешкоди в користуванні орендованою земельною ділянкою;
- в інших випадках, передбачених законодавчими актами України.

В разі проведення щорічної індексації нормативної грошової оцінки землі, внесення інших змін на підставі вимог діючого законодавства, а також в разі будь-яких змін Звенигородською міською радою розмірів орендної плати та нормативної грошової оцінки, що діють в м.Звенигородка, розмір грошової оцінки земельної ділянки та розмір щорічної орендної плати змінюватиметься без внесення змін та доповнень до цього договору.

В інших випадках у встановленому порядку вносяться зміни до цього договору.

14. За несвоєчасне внесення орендної плати у строки, визначені цим договором, стягується пеня у розмірі подвійної облікової ставки Національного Банку України, що діяла в період, за який стягується пеня, від суми заборгованості за кожний день прострочення платежу, але не більше визначеної законом ставки пені за несвоєчасну сплату земельного податку.

Нарахування пені здійснюється протягом усього строку прострочення сплати орендних платежів.

Умови використання земельної ділянки

15. Земельна ділянка передається для будівництва і обслуговування будівель торгівлі.

16. Цільове призначення земельної ділянки – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (код КВЦПЗ–03.07).

17. Умови збереження стану об'єкта оренди:

- Орендар у відповідності до статті 164 Земельного кодексу України здійснює раціональну організацію території, поліпшення корисних властивостей землі, захист земельної ділянки від водної та вітрової ерозії, підтоплення, забруднення відходами виробництва, хімічними і радіоактивними речовинами, від інших процесів руйнування;

- Орендар забезпечує знімання, використання і збереження родючого шару ґрунту при проведенні робіт, пов'язаних із порушенням земель.

Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

18. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється на підставі проекту землеустрою, виготовленого ТОВ «Інститут проектування та землевпорядкування».

19. Інші умови надання земельної ділянки в оренду: відсутні.

20. Передача земельної ділянки орендарю здійснюється з моменту державної реєстрації право оренди.

Умови повернення земельної ділянки

21. Після припинення дії договору Орендар повертає Орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

У випадку, коли з вини Орендаря земельна ділянка буде деградована, виснажена, що призведе до погіршення її якості, у тому числі техногенного забруднення, Орендар у встановленому законодавством порядку відшкодовує збитки у повному обсязі.

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

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

24. 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.

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

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

26. Орендодавець стверджує, що на момент укладання цього договору земельна ділянка не відчужена будь-яким способом, не знаходиться у заставі, під арештом, не є предметом судового розгляду, не передана у користування, не обмежена будь-якими правами інших фізичних, юридичних осіб або будь-яким іншим чином.

Обов'язковими для діяльності Орендаря є наступні обмеження:

- орендар зобов'язаний забезпечити вільний доступ для прокладки нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться у межах наданої в оренду земельної ділянки.

27. 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

28. Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

а) використання земельної ділянки за цільовим призначенням та згідно з умовами надання, визначеними в договорі;

б) додержання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил, місцевих правил забудови населених пунктів;

в) своєчасного і повного внесення орендної плати;

г) припинення або розірвання договору в разі порушення земельного законодавства та умов договору, допущених Орендарем, виникнення необхідності відведення земельної ділянки для інших цілей згідно з генеральним планом розвитку міста, у випадку несплати (несвоєчасної сплати) орендних платежів, тобто прострочення будь-якого орендного платежу протягом трьох і більше місяців підряд.

29. Орендодавець зобов'язаний:

а) передати у користування Орендареві земельну ділянку у стані, придатному для використання за цільовим призначенням, визначеним в умовах цього договору;

б) не вчиняти дій, які перешкоджали б Орендареві користуватися земельною ділянкою;

в) у разі дострокового припинення або розірвання договору за ініціативою Орендодавця компенсувати витрати, понесені Орендарем на освоєння території;

г) попередити про права третіх осіб на орендовану земельну ділянку.

30. Орендар має право:

а) самостійно визначати напрями своєї господарської діяльності відповідно до призначення земельної ділянки та умов договору;

б) за погодженням з Орендодавцем зводити на орендованій земельній ділянці будівлі виробничого і невиробничого призначення (постійні або тимчасові);

в) передавати земельну ділянку в суборенду без згоди Орендодавця.

31. Орендар зобов'язаний:

а) приступити до використання земельної ділянки з моменту державної реєстрації права оренди;

б) своєчасно і в повному обсязі вносити орендну плату;

в) виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження та обтяження в обсязі, передбаченому цим договором;

г) у разі відчуження будівель та споруд (або їх часток), розташованих на земельній ділянці, наданій в оренду, Орендар зобов'язаний повідомити про це Орендодавця в 10-денний термін з дня відчуження, а також повідомити нового власника про необхідність оформлення правових документів на землю. До державної реєстрації прав третіх осіб на користування земельною ділянкою орендна плата вноситься Орендарем у повному обсязі з урахуванням фактичного цільового використання земельної ділянки новим власником майна;

д) не менше ніж за місяць до закінчення терміну дії договору звернутись до Орендодавця з клопотанням про поновлення договору оренди земельної ділянки без зміни цільового призначення (в разі зацікавленості в поновленні договору оренди). Ненадходження такого клопотання у вказаний термін є рівноцінним відмові орендаря від поновлення договору оренди. В цьому разі Орендар зобов'язаний у місячний термін з дня закінчення дії договору привести земельну ділянку у придатний для використання стан (демонтувати будівлі, спланувати територію і т.п.). При цьому орендна плата за земельну ділянку вноситься за весь час фактичного використання земельної ділянки до моменту державної реєстрації припинення права

користування земельною ділянкою Орендарем.

е) не утримувати земельну ділянку для забезпечення своїх вимог до Орендодавця (стаття 34 Закону України „Про оренду землі”);

є) забезпечити освітлення, озеленення та прибирання прилеглої території згідно з правилами благоустрою м.Звенигородка, а також розробити проект озеленення та благоустрою земельної ділянки (включаючи прилеглу територію);

ж) у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди надати копію договору відповідному органу доходів і зборів та департаменту фінансової політики Звенигородської міської ради;

з) в разі поновлення договору оренди земельної ділянки після закінчення терміну його дії продовжує сплачувати орендну плату в розмірі, передбаченому цим договором, до моменту державної реєстрації права користування земельною ділянкою на новий строк.

Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини

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

Страхування об'єкта оренди

33. Згідно з цим договором об'єкт оренди може бути застрахований за бажанням однієї із сторін.

34. У випадках, передбачених пунктом 33 цього договору, страхування об'єкта здійснює Орендар.

35. Сторони домовились 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

36. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

У разі недосагнення згоди щодо зміни умов договору спір розв'язується у судовому порядку.

37. Дія договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено, але не раніше моменту державної реєстрації припинення права оренди;
- 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;
- набуття іншою особою права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, але не раніше моменту державної реєстрації припинення права оренди.

Дія договору припиняється шляхом викладення його в новій редакції в разі зменшення площі орендованої земельної ділянки на площу, зазначену в договорі, який передбачає набуття іншою особою права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

38. 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 законом.

У разі розірвання договору оренди з ініціативи Орендаря Орендодавець має право на отримання орендної плати на землях несільськогосподарського призначення – за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням Орендодавцем договірних зобов'язань.

39. Дія договору припиняється шляхом його розірвання в односторонньому порядку, в разі:

- систематичної несплати орендної плати (протягом трьох і більше місяців підряд) або внесення її в неповному обсязі;
- недотримання санітарно – гігієнічних вимог утримання земельної ділянки та прилеглої території.

40. 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

41. За порушення умов договору та земельного законодавства сторони несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність згідно з законодавством України.

42. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це

порушення сталося не з її вини.

Умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки

43. Право на оренду земельної ділянки комунальної власності не може бути відчужено її Орендарем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.

Прикінцеві положення

44. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами та державної реєстрації права оренди.

Цей договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в Орендодавця, другий – в Орендаря, третій - в органі, який провів його державну реєстрацію.

Невід'ємною частиною договору оренди землі є:

- *протокол земельних торгів від _____ 2023 року № _____.*

Реквізити сторін

Орендодавець

Звенигородська міська рада
в особі міського голови
Саєнка Олександр Яковича
Ідентифікаційний номер 26490674

Юридична адреса:

20202, Черкаська область
м. Звенигородка, просп. Шевченка, 63

Орендар

Місцезнаходження

Банк одержувача:

Казначейство України (ЕАП)
р\р UA 638999980334159812000023735
МФО 899998 Код 37930566
Код платежу: 18010600
«Орендна плата з юридичних осіб»

Ідентифікаційний код:

Підписи сторін

Орендодавець

_____ САЄНКО О.Я.

М.П.

Орендар

М.П.

«_____» 2023р.
(дата підписання)

«_____» _____ 2023 р.
(дата підписання)