



Україна
Тавричанська сільська рада
Каховського району Херсонської області
дванадцята сесія восьмого скликання

РІШЕННЯ

від 20 жовтня 2021 року
с.Тавричанка

№ 319

Про затвердження переліку земельних ділянок комунальної власності, які будуть передаватися в оренду шляхом проведення земельних торгів окремими лотами та проведення земельних торгів **у формі аукціону з продажу права оренди**

З метою забезпечення ефективного використання земельного фонду Тавричанської сільської ради, залучення додаткових коштів у місцевий бюджет для успішної реалізації програми соціально-економічного розвитку та регулювання механізму вирішення питань щодо продажу права оренди земельних ділянок для забезпечення проведення земельних торгів, розглянувши висновки та рекомендації постійної комісії з питань земельних відносин та земельного кадастру, планування території, будівництва, архітектури та благоустрою, житлової політики, комунального господарства, транспорту, природокористування, охорони довкілля та енергозбереження, комунального майна та приватизації, відповідно ст.12, частини 1 ст.122 ст.135-139 Земельного кодексу України, статті 16 Закону України «Про оренду землі» керуючись ст.26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» сільська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити перелік земельних ділянок право оренди на які виставляються на земельні торги у формі аукціону, згідно з Додатком 1 до цього рішення.

2. Визначити Тавричанську сільську раду організатором земельних торгів та доручити сільському голові вчиняти дії відповідно до Земельного кодексу для отримання доступу до публікації аукціонів з продажу земельних ділянок або продажу прав оренди на них в єдиній електронній торговій системі Прозоро. Продажі.

3. Визначити, за результатами поданих до організатора листів –пропозицій виконавцем з підготовки земельних ділянок до земельних торгів спеціалізовану організацію, яка має дозвіл (ліцензію) на проведення таких робіт, а саме ТОВ «Землевпорядний Аутсорсінговий Центр»

4. Виконавцю з підготовки земельних ділянок до земельних торгів за власний

рахунок (з наступним відшкодуванням витрат переможцем земельних торгів відповідно до п.5 статті 135 Земельного кодексу України) здійснити усі необхідні заходи для забезпечення підготовки лотів до продажу на земельних у формі аукціону прав оренди земельних ділянок, визначених у додатку 1 до цього рішення.

5. Встановити згідно з додатком 1 до цього рішення

- стартову ціну лоту (стартовий розмір річної орендної плати за користування земельними ділянками) 10 % від нормативної грошової оцінки одиниці ріллі по області на термін до вступу в дію нормативної грошової оцінки на земельні ділянки с.Заозерне згідно додатку 2 до цього рішення;

Після застосування нормативної грошової оцінки з 01.01.2022р забор'язати орендаря укласти додаткову угоду про зміну розміру орендної плати;

- крок торгів у розмірі 1% стартового розміру річної орендної плати за користування земельною ділянкою;

- розмір реєстраційного внеску за лотом у розмірі 0,1% мінімальної заробітної плати, визначеної законом про Державний бюджет України на 1 січня року;

- розмір гарантійного внеску на рівні 30 відсотків стартового розміру річної орендної плати, але не більше 2500 прожиткового мінімуму.

6. Затвердити наступні умови продажу прав оренди на земельні торги:

- термін оренди згідно додатку 1 до цього рішення 7 років;

- розмір річної орендної плати – на рівні затвердженого стартового розміру річної орендної плати, збільшеного на відповідну кількість кроків торгів (визначається за результатами земельних торгів на підставі протоколу торгів):

7. Відшкодування витрат на підготовку лотів до земельних торгів покладається на переможця земельних торгів за відповідним лотом.

8. Визначити сільського голову уповноваженою особою на:

- підписання договору на виконання підготовки земельних ділянок до земельних торгів згідно додатку 1 до цього рішення з виконавцем з підготовки земельних ділянок до земельних торгів;

- підписання протоколів земельних торгів за лотами;

- укладення договорів оренди земельних ділянок згідно проекту договору оренди затвердженого додатком 3 за результатами проведення земельних торгів.

9. Контроль за виконання даного рішення покласти на постійну комісію з питань земельних відносин та земельного кадастру, планування території, будівництва, архітектури та благоустрою, житлової політики, комунального господарства, транспорту, природокористування, охорони довкілля та енергозбереження комунального майна та приватизації.

Сільський голова



Сергій ОЖГО

Додаток №1
до рішення 12 сесії восьмого скликання
від 20.10.2021р № 319

Перелік
земельних ділянок сільськогосподарського призначення комунальної
власності, які виставляються на земельні торги у формі аукціону щодо
продажу прав оренди, які знаходяться на території Тавричанської сільської
ради Каховського району Херсонської області

№ п/п	Місце розташування земельної ділянки	Площа, га	Кадастровий номер	Стартова ціна лоту(розмір річної орендної плати)% від нормативної грошової оцінки	Код цільового призначення земельної діляни	склад угідь	Стартова ціна лоту, грн	Термін оренди	Норма- тивна грошова оцінка
1	Херсонська область Тавричанська сільська рада, с.Ольгівка	8,2200	6523581800:03:001:0331	не менше 10 %	01.13для іншого сільськогосподарс ького призначення ,під господарськими дворами		вписати ціну	7 років	200979

Додаток 2
до рішення 12 сесії 8 скликання
від «20» жовтня 2021р

Розрахунок орендної плати за земельні ділянки:

1. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки площею 8,2200га.,
становить 200979грн.

Відповідно до Земельного Кодексу

г) стартова ціна продажу земельної ділянки або стартовий розмір ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію, або стартовий розмір плати за користування земельною ділянкою;

Щодо земельних ділянок державної та комунальної власності сільськогосподарського призначення сільськогосподарських угідь - не може бути меншим 7 відсотків їх нормативної грошової оцінки

7% - 14068,53грн;

8% - 16078,32грн;

9% - 18088,11грн;

10% - 20097,90грн;

11% - 22107,69грн;

12% - 24117,48грн.

Проект договору оренди

с. Тавричанка Каховського району Херсонської області
№ _____, 20__ р.

Тавричанська сільська рада в особі сільського голови _____, яка діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з однієї сторони, іменована далі як «Орендодавець» та переможець земельних торгів за лотом № _____, визначений на підставі протоколу земельних торгів від _____ 20__ року № ____/____/____, _____ в особі _____, з другої сторони, що діє на підставі _____, іменована далі, як «Орендар» уклали цей договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець на підставі протоколу земельних торгів № ____/____/____ від ____ 20__ р. надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку комунальної власності з цільовим призначенням _____ з кадастровим номером _____, яка розташована: _____.

Об'єкт оренди

2. В оренду Орендодавець передає земельну ділянку площею _____ га.
3. На земельній ділянці відсутні/наявні об'єкти інфраструктури.
4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки _____ на дату укладення договору становить: _____ грн. коп. (____).
5. Земельна ділянка, яка передається в оренду має такі недоліки, які суттєво можуть впливати на ефективність передбаченого договором її використання – немає.
6. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини – немає.

Строк дії договору

7. Договір укладено на ____ (____) років (у разі оренди земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення для будівництва та обслуговування будівель торгівлі із земель запасу і для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк оренди не може бути меншим як сім років; у разі створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності земельна ділянка (земельні ділянки) надається (надаються) в оренду на строк не менш як 30 років; у разі передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, строк дії договору оренди землі не може бути меншим як 10 років.
Після закінчення строку договору орендар має право поновлення його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за 60 (шістдесят) днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Орендна плата

8. Розмір річної орендної плати за земельну ділянку площею _____ га, визначений за результатами земельних торгів, складає _____ грн., (____) що становить _____% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Орендна плата за перший рік користування земельною ділянкою, визначена за результатами земельних торгів, за винятком гарантійного внеску у розмірі _____ грн., підлягає сплаті переможцем торгів не пізніше 3 (трьох) банківських днів з дня укладання цього договору і вноситься у грошовій формі на відповідний поточний рахунок Тавричанської сільської ради Каховського району Херсонської області.

9. Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та 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.
10. Орендна плата вноситься у такі строки:

За земельну ділянку комунальної власності, набуту в оренду за результатами земельних торгів:

- за перший рік - не пізніше трьох банківських днів з дня укладення договору оренди;
- починаючи з наступного року – відповідно до Податкового кодексу України.

11. Передача продукції в рахунок орендної плати оформляється відповідними актами.

12. Розмір орендної плати переглядається щорічно 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 (оренованих 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.

Розмір орендної плати за земельні ділянки державної та/або комунальної власності, які передані в оренду за результатами земельних торгів, не може переглядатися у бік зменшення.

13. 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 5 (п'ять) відсотків несплаченої суми за кожен день прострочення.

Умови використання земельної ділянки

14. Земельна ділянка (земельні ділянки) передається в оренду: _____ комунальної власності Тавричанської сільської ради.

15. Цільове призначення земельної ділянки: _____.

Код використання згідно класифікатором видів цільового призначення земель (КВЦПЗ): _____.

Вид використання земельної ділянки: _____.

16. Умови збереження стану об'єкта оренди: орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов цього договору та вимог чинного законодавства України.

Умови повернення земельної ділянки

17. Після припинення дії договору орендар протягом 7 (семи) днів 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 міною 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 покриття 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 власниками 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, підлягають відшкодуванню.

20. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.

Збитками вважаються:

- фактичні витрати, 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 встановлено наступні обмеження та інші права третіх осіб:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням;
- вид обмеження: _____.

23. Передача в оренду земельної ділянки (земельних ділянок) 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 державних стандартів, 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;
- своєчасного та повного внесення орендної плати;
- у разі розірвання цього договору з ініціативи Орендаря, відшкодування упущеної вигоди у розмірі суми орендної плати за 6 (шість) місяців;
- вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для здійснення контролю за додержанням Орендодавцем умов договору та вимог законодавства;
- відшкодування збитків унаслідок погіршення Орендодавцем корисних властивостей орендованої земельної ділянки. Розмір збитків визначається строками договору. У разі недосягнення сторонами згоди про розмір відшкодування збитків спір вирішується у судовому порядку;
- Орендодавець має право здійснювати контроль за виконанням умов цього Договору з боку Орендаря.

25. Обов'язки Орендодавця.

Орендодавець зобов'язаний:

- передати Орендарю в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;
- при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону права третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;
- передати орендарю по акту прийому-передачі у належному стані та у визначених межах земельну ділянку згідно з цим договором;
- не втручатись у господарську діяльність орендаря і не створювати йому будь-яких перешкод при виконанні умов цього договору;
- попередити Орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічного небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди;
- після закінчення строку дії договору, за умови належного виконання Орендарем його положень, надати Орендарю переважне право на укладання цього договору на новий строк.

26. Права Орендаря.

Орендар земельної ділянки має право:

- самостійно господарювати на земельній ділянці з дотриманням умов Договору оренди землі;
- вимагати надання орендодавцем для використання земельної ділянки після державної реєстрації договору оренди та відшкодування орендодавцем упущеної вигоди і збитків, заподіяних ненаданням її у зазначений строк;
- переважного права за різних інших умов на поновлення договору оренди;
- отримувати продукцію і доходи;
- за згодою орендодавця, визначеною у окремій угоді сторін, проводити поліпшення земельної ділянки, зводити у встановленому законом порядку будівлі і споруди, закладати насадження;
- здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою Орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем;
- за згодою орендодавця передавати у володіння і користування орендовану земельну ділянку або її частину іншій особі (суборенда) у випадках та на умовах, передбачених законом;
- користуватись на умовах платності та у відповідності з діючим порядком інженерними комунікаціями орендаря з метою забезпечення належної господарської діяльності та орендованої земельної ділянки;
- вимагати від орендодавця відповідного зменшення орендної плати, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршиться не внаслідок дій чи бездіяльності орендаря та у випадках, коли в процесі використання цієї ділянки виявились не обумовлені орендодавцем у договорі недоліки, які суттєво перешкоджають передбаченому використанню.

27. Обов'язки Орендаря.

Орендар земельної ділянки зобов'язаний:

- використовувати орендовану земельну ділянку відповідно до мети, визначеної у пункті 15 цього договору, дотримуючись при цьому вимог чинного земельного і екологічного законодавства, державних і місцевих стандартів, норм і правил щодо використання земель;
- здійснити заходи щодо поліпшення стану земельної ділянки у обсягах і строки, визначенні окремою угодою сторін;
- у відповідності з пунктами 10-13 цього договору своєчасно вносити орендну плату;
- 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;
- не утримувати земельну ділянку для забезпечення своїх вимог до орендодавця;
- відшкодовувати орендодавцеві заподіяну ним шкоду стану земельної ділянки;
- виконувати встановлені щодо земельної ділянки обмеження в обсязі передбаченому законом та цим договором: дотримування режиму використання земель в охоронних зонах ліній електромережі;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної власності надати копію договору відповідному органу державної податкової служби.

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

28. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини з вини орендаря: несе орендар.

Страхування об'єкта оренди

29. Згідно з цим договором об'єкт оренди не підлягає страхуванню на весь період дії цього договору. Страхування об'єкта оренди орендарем та орендодавцем не здійснюється.

30. Сторони домовилися про те, що коли одна із сторін протягом дії договору оренди виявить бажання застрахувати об'єкт оренди, витрати на страхування об'єкту оренди, не підлягають відшкодування другою стороною.

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;
- при використанні земельної ділянки за не призначенням.

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, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

34. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається.

Умовами розірвання договору оренди в односторонньому порядку є:

- випадкове знищення чи пошкодження орендованої земельної ділянки, яке суттєво перешкоджає передбаченому у пунктах 14, 15, 16 цього договору умов її використання;
- не сплата орендної плати протягом 3-х місяців по закінченню останнього звітного (податкового) місяця.

35. 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

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

37. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором, справляється штраф та пеня у розмірі передбаченому пунктом 13 цього договору.

38. Сплата штрафу та пені не звільнює сторони від виконання покладених на них зобов'язань та усунення виявлених порушень.

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

Форс-мажорні обставини

40.Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання обов'язків по договору, якщо це невиконання відбулося за обставин, які виникали після укладання договору внаслідок невідтворюваних дій надзвичайного характеру, які сторона не змогла ні передбачити, ні попередити прийнятими заходами (повінь, пожежа, землетрус, усідання ґрунту та інші явища природи, а також війна або військові дії), які призвели до неможливості виконання даного договору.

Сторона, для якої сталися обставини надзвичайного характеру, повинна протягом п'яти днів з моменту їх виникнення письмово попередити про це іншу сторону, підтверджуючи ці факти відповідними документами.

Обов'язковими документами є: Акт обстеження земельної ділянки за участю представника орендодавця; або висновок Торгово-промислової палати про форс-мажорні обставини.

Прикінцеві положення

41. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами. Право користування земельною ділянкою виникає з моменту державної реєстрації права користування відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Цей договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу,

- один з яких знаходиться в орендодавця,
- другий – в орендаря,
- третій - у органу державної реєстрації.

Невід'ємними частинами договору є :

- акт приймання-передачі об'єкта оренди;
 - копія протоколу земельних торгів № ____ / ____ / ____ від ____ . ____ .20 ____ р.
 - копія витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від ____ . ____ .20 ____ р. індексний номер витягу: _____.
 - копія Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № _____ від ____ . ____ .20 ____ р.
 - копія рішення сесії сільської ради;
- Інші документи, що додаються до договору оренди: *немає*.

Реквізити сторін

Орендодавець	Орендар
Тавричанська сільська рада Каховського району Херсонської області в особі сільського голови	в особі _____ Юридична адреса: _____
Юридична адреса: 74862 Херсонська область Каховський район с. Тавричанка вул. Соборна 26 код ЄДРПОУ 26519001 МФО _____ р/р UA _____ Казначейство України код доходу _____ ГУК у Херсонській області	Банківські реквізити: ЄДРПОУ _____ р/р UA _____ у ІПН _____

Підписи сторін

Орендодавець	Орендар
Сільський голова Тавричанської сільської ради _____ М.П. _____	_____ М.П. _____