

Типовий

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

м.Скалат

від 2024 року

Скалатська міська рада 04058445 в особі міського голови Савончак Петра Васильовича відповідно регламенту затвердженого рішенням сесії №515 від 30.03.2021р, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», адреса електронної пошти [rada@skalatmr.gov.ua](mailto:rada@skalatmr.gov.ua), (далі за текстом – “Орендодавець”), з однієї сторони, та «Переможець» в особі «В\_особі» «ППП», який діє на підставі «На\_підставі» (далі за текстом – “Орендар”), з іншої сторони, а разом іменовані – “Сторони”, уклали цей Договір про нижченаведене:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець, на підставі протоколу земельних торгів № «пп» від \_\_\_\_\_ надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку сільськогосподарського призначення комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, яка знаходиться в межах населеного пункту села Колодіївка Тернопільського району Тернопільської області.

2. ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

2.1. В оренду передається земельна ділянка із земель сільськогосподарського призначення комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею **11,9004 гектарів**.

2.2. Кадастровий номер земельної ділянки: **6124683600:01:001:1236**.

2.3. Категорія земель: сільськогосподарського призначення.

2.4. Код використання згідно з класифікатором видів цільового призначення земель (КВЦПЗ): **01.01- для ведення товарного сільськогосподарського виробництва**.

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

2.6. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на базовий податковий (звітний) період становить **599737,40 грн.** (п'ятсот дев'яносто дев'ять тисяч сімсот тридцять сім грн., 40 коп.) і підлягає щорічній індексації.

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

3. ДАТА УКЛАДЕННЯ ТА СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

3.1. Дата укладення Договору – .03.2024р Договір укладено на строк **7(сім) років**. Дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладання.

3.2. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права.

3.3. Після закінчення строку, на який було укладено Договір, Орендар, за умови належного виконання обов'язків за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення Договору на новий строк.

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення Договору на новий строк, зобов'язаний повідомити про це Орендодавця до закінчення строку дії Договору, встановленого цим Договором, але не пізніше як за один місяць до закінчення строку дії Договору. До листа-повідомлення про укладення Договору на новий строк Орендар додає проект Договору.

3.4. При укладенні Договору 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 припиняється.

#### 4. ОРЕНДНА ПЛАТА

4.1. Плата за користування земельною ділянкою, право оренди якої набуто на земельних торгах згідно з протоколом земельних торгів № «пп» від «Дата\_Проведення» у розмірі річної орендної плати «8» % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки чинної на базовий податковий (звітний) період, що становить «Ціна» грн. «Ціна\_прописом», за перший рік підлягає сплаті переможцем протягом п'яти робочих днів з дня підписання договору за результатами проведення земельних торгів на

**«р/р UA33899980334119812000019679 ГУК у Тернопільській області код 37977599 Місце знаходження юридичної особи 47851, Тернопільська обл., Тернопільський р-н м.Скалат, вул. Грушевського, 2, 18010600 Код ЄДРПОУ 04058445» для юридичних осіб,**

**«р/р UA75899980334129815000019679 ГУК у Тернопільській області код 37977599 Місце знаходження юридичної особи 47851, Тернопільська обл., Тернопільський р-н м.Скалат, вул. Грушевського, 2 18010900 Код ЄДРПОУ 04058445» для фізичних осіб**

4.1.1. Нормативна грошова оцінка застосовується з урахуванням коефіцієнта індексації відповідно до вимог чинного законодавства. У разі зміни коефіцієнтів індексації відповідно до вимог чинного законодавства до застосування підлягають коефіцієнти індексації чинні на початок бюджетного періоду (календарного року) без внесення змін та доповнень до даного Договору.

4.2. Базовий податковий (звітний) період дорівнює календарному року. У разі зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до вимог чинного законодавства до застосування для розрахунку орендної плати підлягає нова нормативна грошова оцінка земельної ділянки чинна на початок поточного бюджетного періоду (календарного року) без внесення змін та доповнення до даного Договору.

4.3. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється щорічно з урахуванням її цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами.

4.4. Починаючи з наступного року орендна плата вноситься Орендарем відповідно до Податкового кодексу України.

4.5. Розмір орендної плати не може бути зменшений за згодою сторін протягом строку дії договору оренди.

4.6. Розмір орендної плати переглядається щорічно у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених Договором;
- зміни розмірів земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено висновками або іншими документами компетентних органів державної влади;
- в інших випадках, передбачених законодавчими актами України.

4.7. Орендар не звільняється від сплати орендної плати в разі тимчасового не використання земельної ділянки, а також у випадку, зазначеному в п. 9.4.3. цього Договору.

4.8. У разі визнання у судовому порядку Договору оренди землі недійсним отримана орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається.

4.9. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим Договором, Орендар сплачує:

- у 10-денний строк штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором;
- пеню у розмірі облікової ставки Національного банку України, діючої на день виникнення боргу, несплаченої суми за кожний день прострочення.

#### 5. УМОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

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

5.2. Цільове призначення земельної ділянки: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

5.3. Орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов Договору та вимог чинного законодавства.

5.4. Орендована земельна ділянка повинна використовуватись способами, що не суперечать екологічним вимогам, не допускати забруднення радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, захищати її від водної та вітрової ерозії, дотримуватись вимог законодавства про охорону довкілля. Господарська та інша діяльність, яка зумовлює забруднення земель і ґрунтів понад встановлені гранично допустимі концентрації небезпечних речовин, забороняється.

## **6. УМОВИ І СТРОКИ ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ОРЕНДУ**

6.1. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється за результатами проведення земельних торгів у формі аукціону за розробленим проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

6.2. Підставою розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є Рішення Скалатської міської ради № 2348 від 06.10.2023 року.

6.3. Земельна ділянка за цим договором вважається переданою орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди.

6.4. Орендар не має права передавати земельну ділянку в суборенду без згоди Орендодавця.

## **7. УМОВИ ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

7.1. Після припинення дії Договору об'єкт оренди вважається повернутим Орендодавцеві, але 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 вирішується у судовому порядку.

У разі погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки (оренованих 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.

7.2. У разі дострокового припинення цього Договору за ініціативи Орендодавця земельної ділянки, Орендодавець не відшкодовує Орендарю витрати за набуття земельної ділянки та збитки, які понесе Орендар внаслідок дострокового припинення Договору оренди землі.

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

7.4. 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.

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

## **8. ОБМЕЖЕННЯ (ОБТЯЖЕННЯ) ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

8.1. На орендовану земельну ділянку встановлено наступні обмеження:

- зміна цільового призначення земельної ділянки на весь строк дії Договору;

## **9. ІНШІ ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН**

### **9.1. Права Орендодавця:**

9.1.1. Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

- використання земельної ділянки у відповідності із цільовим призначенням згідно з цим Договором;
- дотримання екологічної безпеки землекористування шляхом додержання вимог земельного і природоохоронного законодавства України, державних стандартів, норм і правил;
- своєчасного та повного внесення орендної плати;
- вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для здійснення контролю за додержанням Орендарем умов Договору та вимог законодавства;
- відшкодування збитків унаслідок погіршення Орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки. Розмір збитків визначається Сторонами Договору.

У разі недосягнення Сторонами згоди про розмір відшкодування збитків спір вирішується у судовому порядку.

9.1.2. Орендодавець має право здійснювати контроль за виконанням умов цього Договору з боку Орендаря.

### **9.2. Обов'язки Орендодавця:**

9.2.1. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендареві користуватись земельною ділянкою за цільовим призначенням та здійснювати на ній господарську діяльність.

### **9.3. Права Орендаря:**

9.3.1. Самостійно господарювати на земельній ділянці з дотриманням умов Договору та чинного законодавства.

9.3.2. Отримувати продукцію і доходи.

9.3.3. Орендар має право витребувати орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування збитків, заподіяних земельній ділянці громадянами та юридичними особами.

9.3.4. Орендар має переважне право на укладення Договору оренди землі на новий строк за умови, що він виконує умови цього Договору.

### **9.4. Обов'язки Орендаря:**

9.4.1. Приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені Договором, але не раніше державної реєстрації відповідного права оренди.

9.4.2. Дотримуватись встановлених щодо об'єкта оренди обмежень в обсязі, передбаченому Договором та чинним законодавством України.

9.4.3. Використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та умов Договору, дотримуючись при цьому вимог чинного земельного, екологічного законодавства, законодавства про охорону довкілля, державних стандартів, норм і правил. Не допускати, під час здійснення господарської діяльності, забруднення земельної ділянки радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, захищаючи її від водної та вітрової ерозії.

9.4.4. Своєчасно та в повному обсязі вносити орендну плату.

9.4.5. У разі зміни Методики та Порядку 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.

9.4.6. 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 органу державної податкової служби за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому 4 статтею 46 Податкового кодексу України, з

розбивкою річної суми рівними частками за місяцями.

9.4.7. Не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів.

9.4.8. Дотримуватись правил добросусідства та обмежень, пов'язаних зі встановленням земельних сервітутів та охоронних зон.

9.4.9. Після закінчення строку Договору повернути земельну ділянку Орендодавцю в належному стані в порядку, встановленому Договором.

9.4.10. У разі укладення додаткових угод до Договору, здійснювати всі передбачені законодавством заходи, спрямовані на їх державну реєстрацію.

9.4.11. Після виконання вимог пункту 9.4.11. цього договору здійснити державну реєстрацію права оренди на земельну ділянку.

9.4.12. У п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди надати копію Договору відповідному територіальному податковому органу та зареєструватись у якості платника орендної плати за землю.

9.4.13. Переможець земельних торгів зобов'язаний відшкодувати суму витрат, здійснених на підготовку лота в сумі **1500,0 грн (одна тисяча п'ятсот гривень)**

(ст.135 п.53КУ п.55 Постанови КМУ від 22 вересня 2021р №1013) на **р/рUA298201720344290039000028509 УДКСУ м.Київ код ЄДРПОУ 04058445 47851 м.Скалат, вул.Грушевського, 2 Скалатська міська рада.**

## **10. РИЗИК ВИПАДКОВОГО ЗНИЩЕННЯ АБО ПОШКОДЖЕННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ ЧИ ЙОГО ЧАСТИНИ**

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

## **11. СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ**

11.1. Згідно з цим Договором об'єкт оренди не підлягає страхуванню на весь період дії цього Договору.

## **12. ЗМІНА УМОВ ДОГОВОРУ І ПРИПИНЕННЯ ЙОГО ДІЇ**

12.1. Зміна умов Договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов Договору спір розглядається у судовому порядку.

12.2. 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 земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- ліквідації юридичної особи-Орендаря або визнання банкрутом.

Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

**Договір оренди земельної ділянки може бути припинений в односторонньому порядку без згоди орендаря у випадку надходження заяв від військовослужбовців та при знятті мораторію на передачу у власність земельної ділянки громадянам для ведення особистого селянського господарства. В такому випадку орендодавець звертається до державного реєстратора з заявою про дострокове припинення договору оренди.**

На вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 Закону України «Про оренду землі» та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

12.3. Дія Договору припиняється шляхом його розірвання:

- за взаємною згодою сторін;
- внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, несплати, несвоєчасної або неповної сплати Орендарем орендної плати, а також з інших підстав- 5 -визначених чинним законодавством України;

- за рішенням суду на вимогу однієї із сторін унаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених цим Договором.

У разі розірвання Договору з ініціативи Орендаря Орендодавець має право на отримання орендної плати на землях сільськогосподарського призначення за шість місяців, 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. У випадку розірвання договору оренди землі за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншій сторони відшкодування понесених збитків відповідно до закону.

12.4. Зміна найменування сторін договору оренди землі, зокрема внаслідок реорганізації юридичної особи, не є підставою для припинення цього Договору.

### **13. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА НЕВИКОНАННЯ АБО НЕНАЛЕЖНЕ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ**

13.1. За невиконання або неналежне виконання Договору сторони несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства та цього Договору.

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

У разі виникнення розбіжностей (спорів) між сторонами в процесі виконання цього Договору сторони вживають заходів до врегулювання спірних питань шляхом переговорів. При недосягненні згоди спір вирішується у судовому порядку.

### **14. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ У ЗАСТАВУ ТА ВНЕСЕННЯ ДО СТАТУТНОГО ФОНДУ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

14.1. Право на оренду земельної ділянки державної власності сільськогосподарського призначення не може бути відчужено її Орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу та передано у заставу.

### **15. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**

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

15.2. Всі витрати, пов'язані з укладенням та виконанням цього Договору та додаткових угод (у разі їх укладання у подальшому) бере на себе Орендар.

15.3. Взаємовідносини сторін за Договором, які не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

Невід'ємною частиною Договору є:

- розрахунок розміру орендної плати за земельну ділянку (постанова КМУ від 13.12.2006 року №1724)

### **16. РЕКВІЗИТИ СТОРІН:**

**Орендодавець:**

**Скалатська міська рада**

р/р UA338999980334119812000019679

ГУК у Тернопільській області/ тг м.Скалат/

18010600 код 37977599 Місце

знаходження юридичної особи 47851,

Тернопільська обл., м.Скалат,

вул.Грушевського, 2

Код ЄДРПОУ 04058445

**Міський голова**

\_\_\_\_\_ **П.В.Савончак**

**МП**

**Орендар:**

**«Переможець»**

**«Представник1»**