



**ЛУБЕНСЬКА МІСЬКА РАДА  
ЛУБЕНСЬКОГО РАЙОНУ  
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**  
(двадцять шоста сесія восьмого скликання)

**Р І Ш Е Н Н Я**

16 лютого 2023 року

**Про затвердження умов  
проведення земельних торгів у  
формі аукціону з продажу права  
оренди на земельну ділянку за  
межами с. Засулля Лубенського  
району**

Для забезпечення проведення земельних торгів згідно чинного законодавства, відповідно до ст. 12, частини 1 ст. 122, ст. 135-139 Земельного кодексу України, статті 16 Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони», Вимог щодо підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису), затверджених постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)» від 22 вересня 2021 року № 1013, керуючись статтями 26, 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»,

**міська рада вирішила:**

1. Виставити лотом № 4 земельних торгів право оренди на земельну ділянку комунальної власності за межами с. Засулля Лубенського району, площею 13,0429 га, кадастровий номер 5322886600:03:002:0093, для створення та функціонування індустріального парку, повна інформація про яку викладена у додатку 1 до цього рішення.
2. Визначити організатором земельних торгів Управління з питань комунального майна та земельних відносин виконавчого комітету Лубенської міської ради.
3. Встановити наступні умови продажу права оренди на лот № 4:
  - 3.1. Стартову ціну лоту (розмір річної орендної плати) у розмірі 6% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
  - 3.2. Термін дії права оренди на земельну ділянку – 30 років;
  - 3.3. Мінімальний крок торгів у розмірі 1% від стартового розміру річної орендної плати за користування земельною ділянкою;

- 3.4. Розмір реєстраційного внеску у розмірі 0,1 мінімальної заробітної плати, визначеної законом про Державний бюджет України на початок поточного року;
- 3.5. Розмір гарантійного внеску 30% від стартового розміру річної орендної плати, але не більше 2500 розмірів прожиткового мінімуму, встановленого для працездатних осіб законом про Державний бюджет України на початок поточного року;
- 3.6. Обмеження у здійсненні господарської діяльності у користуванні земельною ділянкою в межах охоронних зон (при наявності охоронних зон) – відсутні.
4. Затвердити проєкт договору оренди землі, який пропонується укласти за результатами аукціону переможцю земельних торгів, згідно додатку 2 до цього рішення.
5. Визначити період проведення земельних торгів у формі аукціону з продажу права оренди на земельну ділянку не пізніше 90 днів з дня прийняття цього рішення.
6. Визначити начальника Управління з питань комунального майна та земельних відносин уповноваженою особою на підписання протоколу земельних торгів в електронному (та паперовому) вигляді та на укладення договору оренди землі за результатами проведення земельних торгів.
7. Контроль за виконанням цього рішення покласти на першого заступника Лубенського міського голови Соболева О.А. та постійну депутатську комісію з питань земельних ресурсів.

Лубенський міський голова

Олександр ГРИЦАЄНКО

Інформація про лот № 4  
земельних торгів в електронній торговій системі

<i>Назва</i>	<i>Опис</i>
Організатор торгів	Управління з питань комунального майна та земельних відносин
Назва лота	Земельна ділянка
Право, яке виставляється на торги	оренда
Місцезнаходження	за межами с. Засулля Лубенського району Полтавської області
Кадастровий номер	5322886600:03:002:0093
Площа, га	13,0429
Цільове призначення	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
Угіддя	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств
Тип власності	комунальна
Обмеження/обтяження/сервітути	відсутні
Строк користування	30 років
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн	396373,73
Стартова ціна продажу права оренди лота, грн	23782,42
Розмір реєстраційного внеску, грн	670,00
Розмір гарантійного внеску, грн.	7134,73
Сума витрат (видатків), здійснених на підготовку лота, що підлягає відшкодуванню переможцем торгів, грн.	16 000,00
Дата проведення торгів	
Інші документи та матеріали на лот	Земельна ділянка передається в оренду для створення та функціонування індустріального парку

## ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

м.Лубни  
(місце укладення)

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 202\_ р.  
(дата укладення)

**Орендодавець** – *Лубенська міська рада Лубенського району Полтавської області* в особі начальника Управління з питань комунального майна та земельних відносин виконавчого комітету Лубенської міської ради \_\_\_\_\_, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», та рішення Лубенської міської ради Лубенського району Полтавської області від 16 лютого 2023 року, з одного боку, та **Орендар** – \_\_\_\_\_, що діє на підставі \_\_\_\_\_, з другого, уклали цей договір про нижченаведене:

### Предмет договору

1. Орендодавець надає, а Орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості кадастровий номер 5322886600:03:002:0093, яка знаходиться за межами с. Засулля Лубенського району Полтавської області.

### Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею 13,0429 га.
3. На земельній ділянці розміщені об'єкти нерухомого майна – відсутні.
4. Земельна ділянка передається в оренду для створення та функціонування індустріального парку.
5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 396 373,73 грн. (триста дев'яносто шість тисяч триста сімдесят три гривні 73 копійки), а з 01 січня 2024 року буде становити 29357794,07 грн (двадцять дев'ять мільйонів триста п'ятдесят сім тисяч сімсот дев'яносто чотири гривні 07 копійок).
6. Земельна ділянка, яка передається в оренду, має такі недоліки, що можуть перешкоджати їй (їх) ефективному використанню: недоліків, які б могли перешкоджати ефективному використанню земельної ділянки за цільовим призначенням не має.
7. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини відсутні.

### Строк дії договору

8. Договір укладено на 30 років.
9. Договір набуває чинності з моменту його підписання сторонами та діє протягом встановленого строку.

Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації у встановленому законом порядку.

Після закінчення строку дії договору Орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору оренди землі та законодавства України має переважне право перед іншими особами на укладення договору землі на новий строк. У цьому разі Орендар повинен не пізніше як за два місяці до закінчення строку дії договору повідомити письмово Орендодавця про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди на новий строк. 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.

Фактичне продовження користування земельною ділянкою після закінчення дії даного договору не є підставою для поновлення договору.

## Орендна плата

10. Орендна плата вноситься Орендарем у грошовій формі у розмірі, **що визначений за результатами земельних торгів і відображений в протоколі торгів від «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ року № \_\_\_\_\_, на рахунок Лубенської міської ради Лубенського району Полтавської області, що має наступні банківські реквізити: код ЄДРПОУ 37959255, рахунок (IBAN) \_\_\_\_\_, отримувач: ГУК у Полт.обл/тг м. Лубни/1801 \_\_\_\_\_, банк отримувача: Казначейство України (ЕАП), орендна плата за землю з \_\_\_\_\_.**

Річна орендна плата по цьому Договору становить \_\_\_\_\_ грн ( \_\_\_\_\_), що складає \_\_\_\_\_ відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

11. Орендна плата вноситься у такі строки: кошти за перший рік користування земельною ділянкою, у розмірі визначеному на торгах, не пізніше 3 (трьох) банківських днів після їх проведення, в подальшому - у строки, визначені Податковим кодексом України.

12. Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки здійснюється з урахуванням індексації.

13. Передача продукції в рахунок орендної плати не допускається.

14. Розмір орендної плати переглядається 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;
- прийняття Орендодавцем рішення про збільшення або зменшення орендної плати у відповідності до чинного законодавства;
- в інших випадках, передбачених законом.

15. У випадку визнання в судовому порядку договору оренди землі недійсним, одержана Орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається.

16. У разі порушення строків сплати орендної плати, визначені цим договором, сплачується штраф та нараховується пеня у розмірах, визначених Податковим кодексом.

### Умови використання земельної ділянки

17. Земельна ділянка передається в оренду для створення та функціонування індустріального парку.

18. Цільове призначення земельної ділянки – землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості будівництва код за КВЦПЗ 11.02.

19. Умови збереження стану об'єкта оренди: земельна ділянка повинна зберігатися у належному стані та використовуватися згідно цільового призначення відповідно до вимог чинного законодавства.

### Умови повернення земельної ділянки

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

21. 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.

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

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

23. На орендовану земельну ділянку встановлено обмеження (обтяження): не зареєстровані.

24. 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**

25. Права Орендодавця.

Орендодавець має право вимагати від орендаря:

25.1 використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;

25.2 дотримання екологічної безпеки землекористування, додержання державних стандартів, норм і правил, у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів;

25.3 дотримання режиму санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються;

25.4 вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за додержанням Орендарем умов договору;

25.5 своєчасного та повного внесення орендної плати;

25.6 надання довідки органів податкової служби щодо повноти розрахунків по орендній платі за користування земельною ділянкою;

25.7 Орендодавець має право здійснювати контроль за виконанням умов договору з боку Орендаря, в тому числі за правильністю індексування та повнотою перерахування орендної плати.

25.8 створення Орендарем на орендованій земельній ділянці протягом 2-ох років індустріального парку відповідно до Закону України «Про індустріальні парки».

26. Обов'язки Орендодавця.

Орендодавець зобов'язаний:

26.1 передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;

26.2 при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;

26.3 не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;

27. Права Орендаря.

Орендар земельної ділянки має право:

27.1 приступати до використання земельної ділянки після державної реєстрації права оренди;

27.2 самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;

27.3 за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження.

28. Обов'язки Орендаря.

Орендар земельної ділянки зобов'язаний:

28.1 приступати до використання земельної ділянки в строки встановлені, договором оренди землі, право користування якою зареєстровано в установленому законом порядку;

28.2 повідомити Орендодавця про фактичне проведення державної реєстрації права оренди шляхом надання копії відповідного документу органу державної реєстрації протягом 15-ти робочих днів з дати реєстрації права оренди.

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

28.4 виконувати встановлені щодо об'єкта оренди зобов'язання, передбачені Земельним кодексом України, Законом України «Про оренду землі» та іншими нормами законодавства України;

28.5 самостійно щорічно індексувати розмір орендної плати відповідно до індексації нормативної грошової оцінки земель згідно з чинним законодавством;

28.6 у п'ятиденний термін після державної реєстрації права користування (оренди) земельної ділянки державної власності надати копію договору відповідному органу Державної фіскальної служби;

28.7 своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату;

28.8 використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням, дотримуватися при цьому вимог земельного, екологічного та санітарно-епідеміологічного законодавства України, державних та місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі;

28.9 забезпечити вільний доступ Орендодавця на земельну ділянку для контролю за дотриманням Орендарем умов договору;

28.10 звільнити земельну ділянку після припинення дії договору оренди;

28.11 не вчиняти наступні дії:

- зміну цільового призначення без дозволу Орендодавця;
- внесення до статутного фонду та передачу в заставу земельної ділянки;

28.12 протягом 2-ох років з дня набуття права на оренду земельної ділянки розробити, затвердити та надати на розгляд та погодження Лубенською міською радою Лубенського району концепції індустріального парку;

28.13 після отримання рішення Лубенської міської ради Лубенського району про погодження концепції індустріального парку ініціювати створення індустріального парку шляхом прийняття рішення про його створення відповідно до пункту 1 статті 14 Закону України «Про індустріальні парки»;

28.14. протягом 5 робочих днів з дня прийняття рішення про створення індустріального парку подати до уповноваженого державного органу копію рішення про створення індустріального парку (з наданням копії цього рішення Орендодавцю) та погоджену Орендодавцем концепцію індустріального парку;

28.15. протягом 2-ох років з дня набуття права на оренду земельної ділянки визначити керуючу компанію, укласти договір з нею та протягом 3-х робочих днів письмово повідомити про це відповідний орган державної влади та Орендодавця;

28.16. протягом 2-ох років з дня набуття права на оренду земельної ділянки подати до уповноваженого державного органу документи для включення індустріального парку до Реєстру індустріальних парків відповідно до ст. 15 Закону України «Про індустріальні парки».

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

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

### **Страхування об'єкта оренди**

30. Згідно з цим договором об'єкт оренди не підлягає страхуванню на весь період дії цього договору.

31. Страхування об'єкта оренди за цим договором не здійснюється.

### **Зміна умов договору і припинення його дії**

32. 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.

33. Дія договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено договір;
- придбання Орендарем земельної ділянки у власність;
- розірвання договору оренди землі згідно п.34 та п.35;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- визнання Орендаря недієздатним;
- ліквідації юридичної особи-Орендаря, смерті фізичної особи-Орендаря.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

34. 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.

35. Допускається розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку з ініціативи Орендодавця.

Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є:

- невиконання обов'язків, передбачених пунктами 28.12-28.16;
- невиключення індустриального парку уповноваженим державним органом до Реєстру індустриальних парків протягом 2-х років з дня набуття права на оренду земельної ділянки;
- виключення індустриального парку уповноваженим державним органом з Реєстру індустриальних парків;
- ліквідація індустриального парку відповідно до ст. 37 Закону України «Про індустриальні парки»;
- невивплата орендної плати за землю в повному обсязі до 1 лютого поточного року за попередній рік оренди;
- нецільове використання землі.

36. Волевиявленням Орендодавця щодо розірвання в односторонньому порядку договору оренди землі оформлюється відповідним рішенням сесії Лубенської міської ради Лубенського району про припинення права користування земельною ділянкою на правах оренди. Вищевказане рішення Лубенської міської Лубенського району ради є підставою для реєстрації припинення права оренди землі в органі державної реєстрації прав.

37. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної (фізичної) особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору.

38. Право на орендовану земельну ділянку у разі ліквідації юридичної особи, смерті фізичної особи-Орендаря, засудження або визнання її недієздатною за рішенням суду не переходить до правонаступників, спадкоємців або інших осіб, які використовують цю земельну ділянку разом з Орендарем.

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

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

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

#### **Прикінцеві положення**

41. Витрати, пов'язані з реєстрацією земельної ділянки в Державному земельному кадастрі, з реєстрацією права оренди, всіх змін, припинення права оренди несе Орендар.

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



Невід'ємною частиною договору є рішення Лубенської міської ради про надання земельної ділянки в оренду.

### Реквізити сторін

#### Орендодавець

Лубенська міська рада Лубенського району  
Полтавської області в особі

\_\_\_\_\_

#### Орендар

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Місцезнаходження юридичної особи:  
37500, Полтавська обл., м.Лубни,  
вул.Ярослава Мудрого, 33

Місцезнаходження фізичної/юридичної особи:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Код ЄДРПОУ 21053182

Ідентифікаційний номер \_\_\_\_\_

### Підписи сторін

Орендодавець

Орендар

\_\_\_\_\_  
МП (за наявності печатки)

\_\_\_\_\_  
МП (за наявності печатки)

Секретар Лубенської міської ради

Маргарита КОМАРОВА