



**ЛУБЕНСЬКА МІСЬКА РАДА
ЛУБЕНСЬКОГО РАЙОНУ
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

(позачергова тридцять третя сесія восьмого скликання)

РІШЕННЯ

21 вересня 2023 року

Про затвердження умов проведення земельних торгів у формі аукціону з продажу права оренди на земельну ділянку за межами с. Оріхівка Лубенського району, кадастровий номер 5322885300:14:001:0011

Для забезпечення проведення земельних торгів згідно чинного законодавства, відповідно до статей 12, 122, 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 № 8 земельних торгів право оренди на земельну ділянку комунальної власності за межами с. Оріхівка Лубенського району, площею 9,6901 га, кадастровий номер 5322885300:14:001:0011, 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 № 8:
 - 3.1. Стартову ціну лоту (розмір річної орендної плати) у розмірі 12% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
 - 3.2. Термін дії права оренди на земельну ділянку – 25 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;
- 3.7. Відшкодування переможцем у повному обсязі витрат на підготовку лоту, зазначених у додатку 1 до цього рішення, стороні, яка понесла витрати на такі роботи.
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 № 8
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. Оріхівка Лубенського району Полтавської області |
| Кадастровий номер | 5322885300:14:001:0011 |
| Площа, га | 9,6901 |
| Цільове призначення | 01.01.Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду)) |
| Угіддя | багаторічні насадження |
| Тип власності | комунальна |
| Обмеження/обтяження/сервітути | |
| Строк користування | 49 років |
| Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн | 491520,18 |
| Стартова ціна продажу права оренди лота, грн | 58982,43 |
| Розмір реєстраційного внеску, грн | 670,00 |
| Розмір гарантійного внеску, грн | 17694,73 |
| Сума витрат (видатків), здійснених на підготовку лота, що підлягає відшкодуванню Переможцем торгів, грн | 5000,00 |
| Дата проведення торгів | |
| Інші документи та матеріали на лот | |

ДОГОВІР
оренди землі

" ___ " _____ 202__ р.

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 21 вересня 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 ведення товарного сільськогосподарського виробництва (для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду),) кадастровий номер **5322885300:14:001:0011**, яка розташована на території Лубенської міської ради Лубенського району Полтавської області за межами населеного пункту с. Оріхівка.

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею **9,6901 га**.
3. На земельній ділянці розміщені об'єкти нерухомого майна – відсутні, а також інші об'єкти інфраструктури - відсутні.
4. Земельна ділянка передається в оренду разом з немає.
5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить – **491520,18 грн.** (чотириста дев'яносто одна тисяча п'ятсот двадцять гривень 18 копійок).
6. Земельна ділянка, яка передається в оренду, має такі недоліки, що можуть перешкоджати її ефективному використанню: не виявлено.

Строк дії договору

7. Договір укладено **на 49 (сорок дев'ять) років** з дня підписання договору оренди землі.

Після закінчення строку дії договору Орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору оренди землі та законодавства України, за інших рівних умов 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 розміру 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 укладення договору оренди землі на новий строк.

Орендна плата

8. 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.

9. Обчислення розміру орендної плати здійснюється з урахуванням індексації.

10. 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.

11. Орендар щорічно здійснює обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку з урахуванням індексації нормативної грошової оцінки землі, визначеної законодавством.

13. Передача продукції в рахунок орендної плати не допускається.

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

Розмір орендної плати за земельні ділянки, які передані в оренду за результатами земельних торгів, не може переглядатися у бік зменшення.

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 згідно ст.126 Податкового кодексу України та нараховується пеня згідно ст.129 Податкового кодексу України.

Умови використання земельної ділянки (земельних ділянок)

17. Земельна ділянка передається в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду)).

18. Цільове призначення земельної ділянки – землі сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва код за КВЦПЗ 01.01.01.

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 (земельних ділянок)

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

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

22. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені Орендарем за письмовою згодою з Орендодавцем землі, не підлягають відшкодуванню. Умови, обсяги і строки

відшкодування Орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки визначаються окремою угодою сторін.

23. 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.

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

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки (земельних ділянок)

25. На орендовану земельну ділянку обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб: *не виявлено*

26. 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

27. Права Орендодавця.

Орендодавець має право вимагати від орендаря:

27.1 використання земельної ділянки за цільовим призначенням (для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду)) згідно з цим договором оренди;

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

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

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

27.5 своєчасного та повного внесення орендної плати;

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

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

28. Обов'язки Орендодавця.

Орендодавець зобов'язаний:

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

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

28.3 не вчиняти дій, які б перешкождали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;

29. Права Орендаря.

Орендар земельної ділянки має право:

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

29.2 самостійно господарювати на землі з дотриманням умов цього договору оренди землі;

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

29.4 отримувати продукцію і доходи.

30. **Обов'язки Орендаря.**

Орендар земельної ділянки зобов'язаний:

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

30.2 здійснити державну реєстрацію права оренди протягом 30-ти календарних днів з дня підписання договору оренди землі;

30.3 повідомити про фактичне проведення державної реєстрації права оренди шляхом надання до Лубенської міської ради Лубенського району копії відповідного документу органу державної реєстрації протягом 15-ти робочих днів з дати реєстрації права оренди;

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

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

30.6 протягом 10 (десяти) робочих днів після підписання протоколу торгів укласти з Лубенською міською радою Лубенського району договір про співпрацю, згідно якого встановити обов'язок переможця торгів щорічно перераховувати на рахунок Орендодавця кошти на розвиток сільських територій в розмірі не менше ста гривень за один гектар землі, отриманої у користування за умовами проведених торгів. Невиконання даної умови є підставою для дострокового розірвання договору оренди землі.

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

30.8 у п'ятиденний термін після державної реєстрації права користування (оренди) земельної ділянки надати копію договору відповідному податковому органу;

30.9 своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату;

30.10 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;

30.11 забезпечити вільний доступ Орендодавця на земельну ділянку для контролю за додержанням Орендарем умов договору;

30.12 звільнити земельну ділянку після припинення дії договору оренди;

30.13 у випадку настання будь-яких змін в реєстраційних, правовстановлюючих документах Орендаря стосовно відомостей, які підлягають реєстрації в ЄДРПОУ, останній зобов'язаний письмово звернутися до Орендодавця в установленому законом порядку для внесення відповідних змін до договору.

30.14 Не вчиняти наступні дії:

- зміну виду угідь без дозволу Орендодавця;
- передачу земельної ділянки в суборенду без письмового дозволу Орендодавця;
- відчуження права на оренду Орендарем іншим особам;
- внесення до статутного фонду та передачу земельної ділянки в заставу.

30.15 Використовувати земельну ділянку виключно для *для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду).*

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

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

Страхування об'єкта оренди

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

33. Страхування об'єкта оренди за бажанням здійснює *Орендар*.

34. 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

35. 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.

36. 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.37 та п.38;
- 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.

37. 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.

38. *Допускається* розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку.

Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є:

- невиконання обов'язків, передбачених пунктами 30.1, 30.2, 30.6, 30.14;
- невивплата орендної плати за землю в повному обсязі до 1 лютого поточного року за попередній рік оренди;
- нецільове використання землі.

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

40. 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.

41. 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

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

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

Прикінцеві положення

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

45. 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:

Лубенська міська рада Лубенського району Полтавської області

в особі начальника Управління з питань комунального майна та земельних відносин виконавчого комітету Лубенської міської ради код ЄДРПОУ 20153182

адреса: 37500, Полтавська обл., м.Лубни, вул.Ярослава Мудрого, 33

Секретар Лубенської міської ради

ОРЕНДАР:

код ЄДРПОУ/ідн.номер

адреса: _____

р/р _____

банк _____

МФО банку _____

тел. _____

Маргарита КОМАРОВА

Пояснювальна записка

до проекту рішення Лубенської міської ради від 21.09.2023 року
«Про затвердження умов проведення земельних торгів у формі аукціону з
продажу права оренди на земельну ділянку за межами с. Оріхівка
Лубенського району кадастровий номер 5322885300:14:001:0011»

1. Даний проект рішення розроблений на підставі звернення Управління з питань комунального майна та земельних відносин з метою завершення підготовки земельної ділянки на земельні торги.
2. Мета прийняття даного рішення – підготовка земельної ділянки до земельних торгів.
3. Від прийняття рішення очікується збільшення надходжень до міського бюджету від плати за землю, стартова вартість продажу понад 60 тисяч гривень.
4. Земельна ділянка не розорана, у користуванні не перебуває.

Розробник проекту

Н.М. Дмитренко