|  |
| --- |
| **Про продаж права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення на земельних торгах (аукціоні)** |

Керуючись статтями 122, 135-139 Земельного кодексу України, статтею 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з метою забезпечення ефективного використання земельного фонду Новоушицької територіальної громади та залучення додаткових коштів у місцевий бюджет, селищна рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Продати право оренди на земельну ділянку сільськогосподарського призначення комунальної власності з кадастровим номером 6823380500:02:004:0089, площею 5,0000 га з цільовим призначенням 01.02 - для ведення фермерського господарства, на земельних торгах терміном на 7 років яка розташована за межами с. Борсуки, на території Новоушицької територіальної громади, Кам’янець-Подільського району, Хмельницької області.

2. Затвердити нормативно-грошову оцінку земельної ділянки з кадастровим номером 6823380500:02:004:0089, загальною площею 5,0000 га з цільовим призначенням 01.02 - для ведення фермерського господарства, яка розташована за межами с. Борсуки, на території Новоушицької територіальної громади, Кам’янець-Подільського району, Хмельницької області у сумі 64872,56 грн (шістдесят чотири тисячі вісімсот сімдесят дві грн 56 коп.).

3. Встановити стартову ціну (стартовий розмір річної орендної плати) за земельну ділянку кадастровий номер 6823380500:02:004:0089, загальною площею 5,0000 га з цільовим призначенням 01.02 - для ведення фермерського господарства, яка розташована за межами с. Борсуки, на території Новоушицької територіальної громади, Кам’янець-Подільського району, Хмельницької області у розмірі 12% від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки - 7784,71грн (сім тисяч вісімсот вісімдесят чотири грн 71коп.) та мінімальний крок аукціону у розмірі 1 % 77,85грн (сім десять сім грн 85 коп.) від стартового розміру річної орендної плати.

4. Передати документи і матеріали для формування лотів виконавцю земельних торгів.

5. Уповноважити селищного голову ОЛІЙНИКА Анатолія Антоновича на підписання договору оренди (за формою визначеною у додатку) земельної ділянки кадастровий номер 6823380500:02:004:0089, загальною площею 5,0000 га з цільовим призначенням 01.02 - для ведення фермерського господарства, яка розташована за межами с. Борсуки, на території Новоушицької територіальної громади, Кам’янець-Подільського району, Хмельницької області з переможцем земельних торгів.

6. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію селищної ради з питань земельних відносин, охорони навколишнього природного середовища, планування територій та містобудування.

**Селищний голова Анатолій ОЛІЙНИК**

|  |
| --- |
| Додаток до рішення Новоушицької селищної ради\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

|  |  |
| --- | --- |
| смт Нова Ушиця | “\_\_\_“ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 року |

**Орендодавець: Новоушицька селищна рада**, в особі **селищного голови ОЛІЙНИКА Анатолія Антоновича**, що діє на підставі повноважень, наданих йому Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі за текстом – **“Орендодавець”**), з однієї сторони, та **Орендар:\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** ЄДРПОУ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адреса: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в особі**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** який діє 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 від “\_\_\_“ \_\_\_\_\_\_\_ 2021 року надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку сільськогосподарського призначення комунальної власності для ведення фермерського господарства, з кадастровим номером **6823380500:02:004:0089**, яка розташована за межами с. Борсуки, на території Новоушицької селищної ради, Кам’янець-Подільського району, Хмельницької області**.**

**2. ОБ’ЄКТ ОРЕНДИ**

2.1. В оренду передається земельна ділянка із земель сільськогосподарського призначення комунальної власності 01.02-для ведення фермерського господарства загальною площею **5,0000 га**, у тому числі: **5,0000 га ріллі.**

2.2. На земельній ділянці відсутні об’єкти нерухомого майна та об’єкти інфраструктури.

2.3. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки з кадастровим номером **6823380500:02:004:0089** станом на **дату проведення торгів** становить **64872,56 коп.** **( шістдесят чотири тисячі вісімсот сімдесят дві грн. 56 коп.)** і підлягає щорічній індексації.

2.4. Земельна ділянка, яка передається в оренду, немає недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.

2.5. Дані щодо агрохімічної характеристики та стану ґрунтів земельної ділянки наведені у агрохімічному паспорті земельної ділянки, який є невід’ємною частиною цього договору.

2.6. Інші особливості об’єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини - агрохімічний паспорт земельної ділянки.

2.7. Права третіх осіб на земельну ділянку відсутні.

**3. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ**

3.1. Договір укладено на строк **7 (сім)** років.

3.2. Після закінчення строку дії договору орендар, який належно виконував обов’язки відповідно до умов цього договору та законодавства України, має за інших рівних умов переважне право поновити його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за 30 (тридцять) днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

3.3. При поновленні договору оренди його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

**4. ОРЕНДНА ПЛАТА**

4.1. Плата за користування земельною ділянкою, право оренди якої набуто на земельних торгах згідно з протоколом земельних торгів від **«\_\_» \_\_\_\_ 2021 року**
у розмірі річної орендної плати, що становить **\_\_\_\_\_\_\_\_ грн**. **(\_\_\_ грн. коп.)**, підлягає сплаті переможцем не пізніше трьох банківських днів з дня укладення договору оренди.

4.2. Орендна плата сплачується Орендарем шляхом безготівкового перерахування грошових коштів, у розмірі ***\_\_\_*%** (розмір орендної плати визначається за результатами проведення земельних торгів), від визначеної нормативної грошової оцінки земельної ділянки, з урахуванням її цільового призначення та коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки землі.

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, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

4.4. Орендна плата вноситься Орендарем у такі строки:

- за перший рік - не пізніше трьох банківських днів з дня укладення договору оренди;

- починаючи з наступного року - відповідно до Податкового кодексу України.

4.5. 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;

- зміни визначеного законом мінімального розміру орендної плати;

- в інших випадках, передбачених законодавчими актами України.

4.6. 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 1 відсотка несплаченої суми за кожний день прострочення.

**5. УМОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

5.1. Земельна ділянка передається в оренду за цільовим призначенням: 01.02-для ведення фермерського господарства.

5.2. Орендар зобов’язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов Договору та вимог чинного законодавства.

5.3. Умови збереження стану об’єкта оренди:

використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;

дотримання режиму природоохоронного використання земель, екологічної безпеки землекористування, додержання державних стандартів, норм і правил згідно до вимог чинного законодавства України.

5.4.Не погіршувати показники якісного стану ґрунту, визначені агрохімічним паспортом.

**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.

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

6.3. Об’єкт оренди вважається переданим Орендодавцем Орендареві з моменту державної реєстрації права оренди.

6.4. Здійснити державну реєстрацію права оренди на земельну ділянку протягом 14 робочих днів з дня підписання договору.

**7. УМОВИ ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

7.1. Після припинення дії Договору Орендар 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 зміною 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.

7.2. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

7.3. У разі погіршення якості ґрунтового покриву 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 власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р.№284 (ЗП України, 1993 р., №10, ст.193).

7.4. 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.

7.5. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені Орендарем за згодою Орендодавця та/або без згоди Орендодавця, не підлягають відшкодуванню.

7.6. 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.

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

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

8.1. На орендовану земельну ділянку не встановлено обмеження у використанні.

8.2. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку.

**9. ІНШІ ПРАВА ТА ОБОВ’ЯЗКИ СТОРІН**

**9.1. Права Орендодавця:**

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;

- 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;

- 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;

- у разі розірвання Договору з ініціативи Орендаря, вимагати від Орендаря відшкодування упущеної вигоди у розмірі суми орендної плати за 6 місяців, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладання 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.

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

**9.2. 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 реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;

не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендареві користуватись орендованою земельною ділянкою за цільовим призначенням та здійснювати на ній господарську діяльність;

відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця;

попередити Орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди;

вимагати відповідно до законодавства від Орендаря збереження родючості ґрунтів, шляхом перевірки не рідше ніж один раз на три роки стану орендованої земельної ділянки на відповідність показникам агрохімічного паспорта земельної ділянки.

**9.3. Права Орендаря:**

Орендар має право:

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

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

отримувати продукцію і доходи;

здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою Орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем;

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;

за згодою Орендодавця Орендар має право передавати орендовану земельну ділянку або її частину іншій особі у суборенду за умови забезпечення використання її за цільовим призначенням та умовам Договору.

**9.4. Обов’язки Орендаря:**

Орендар Зобов’язаний:

9.4.1. Приступити до використання земельної ділянки протягом 1(одного) року з дня державної реєстрації права оренди в установленому законодавством порядку.

9.4.2. Виконувати встановлені щодо об’єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому Договором та чинним законодавством України.

9.4.3. Виготовити агрохімічний паспорт земельної ділянки до початку господарської діяльності на орендованій земельній ділянці.

9.4.4. Використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та умов Договору, дотримуючись при цьому вимог чинного земельного законодавства та екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил відповідно до статті 24 Закону України «Про оренду землі» не допускати, під час здійснення господарської діяльності, забруднення земельної ділянки радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, захищаючи її від водної та вітрової ерозії, у разі недотримання таких вимог, та припинення договору оренди землі шляхом його розірвання відповідно до вимог статті 32 Закону України «Про оренду землі», зокрема погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки або приведення її у непридатний для використання за цільовим призначенням стан.

9.4.5. Своєчасно та в повному обсязі вносити орендну плату.

9.4.6. 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.

9.4.7. 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 статтею 46 Податкового кодексу України, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями.

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

9.4.9. Дотримуватись правил добросусідства та обмежень, пов’язаних зі встановленням земельних сервітутів та охоронних зон.

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

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

9.4.12. У *п’ятиденний* строк після державної реєстрації права оренди надати копію Договору відповідному територіальному органу Державної податкової служби України та зареєструватись у якості платника орендної плати за землю.

**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.

11.2. Сторони домовилися про те, що Орендар за бажанням може застрахувати земельну ділянку за власний рахунок і не вимагати відшкодування витрат на страхування
від Орендодавця.

**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;

- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та Орендаря;

- викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;

- ліквідації юридичної особи-Орендаря/ смерті фізичної особи – Орендаря.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законодавством.

12.3. Дія Договору припиняється шляхом його розірвання:

- за взаємною згодою сторін;

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

- 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 визначених чинним законодавством України.

12.4. Розірвання Договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається.

12.5. У разі поновлення Договору оренди землі на новий строк, його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

12.6. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-Орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання Договору.

Право на орендовану земельну ділянку у разі смерті фізичної особи – Орендаря, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду не переходить до спадкоємців або інших осіб, які використовують цю земельну ділянку разом з орендарем.

**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 не може бути відчужено її Орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу.

**15. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**

15.1. Цей Договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами.

Об’єкт оренди вважається переданими Орендодавцем Орендареві з моменту державної реєстрації права оренди.

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

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

15.4. Взаємовідносини сторін за Договором, які неврегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

Невід’ємною частиною Договору є:

- агрохімічний паспорт поля (земельної ділянки).

**16. РЕКВІЗИТИ СТОРІН:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Орендодавець:** |  | **Орендар:**  |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Адреса: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_р/р \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_МФО \_\_\_\_\_\_\_\_\_Код ЄДРПОУ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м. п. |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Адреса: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_р/р \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_МФО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Код ЄДРПОУ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м. п. |

 |  |  |