

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Черкаська область Золотоніський район с. Іркліїв

січня 2022 року

Іркліївська сільська рада, яка знаходиться за адресою: вул. Соборності, 2 села Іркліїв Золотоніського р-ну Черкаської обл., 19950, в особі сільського голови Писаренка Анатолія Миколайовича, що діє у відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», (далі за текстом – «Орендодавець»), з одного боку

та Переможець земельних торгів: _____, в особі, що діє на підставі Статуту (далі за текстом – «Орендар»), з другого боку, уклали цей Договір про наступне:

1. Предмет договору

1.1. Орендодавець, на підставі протоколу №__ земельних торгів у формі аукціону з продажу права оренди на земельну ділянку від ____ року надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку сільськогосподарського призначення комунальної власності _____ з кадастровим номером - _____, яка розташована в адміністративних межах Іркліївської сільської ради Золотоніського району Черкаської області _____.

2. Об'єкт оренди

2.1. В оренду передається земельна ділянка загальною площею _____ га, в тому числі: багаторічні насадження - _____ га, рілля - _____ га.

2.2. На земельній ділянці об'єкти нерухомого майна, а також інші об'єкти інфраструктури відсутні.

2.3. Земельна ділянка, що передається в оренду вільна від забудови.

2.4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення договору становить _____ грн.

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

2.6. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини: відсутні.

3. Строк дії договору

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

3.2. Після закінчення строку дії Договору Орендар, за умов належного виконання обов'язків, відповідно до умов цього Договору та вимог чинного законодавства України, має переважне право на його поновлення на новий строк. У цьому разі Орендар зобов'язаний письмово повідомити Орендодавця про намір продовжити його дію не пізніше ніж за 30 (тридцять) днів до закінчення строку дії Договору.

3.3. При поновленні Договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних

умов договору переважне право Орендаря на укладання договору оренди на новий строк припиняється.

4. Орендна плата

4.1. Орендна плата, яка визначена за результатами земельних торгів, вноситься Орендарем у грошовій формі та розмірі _____ в рік , що становить ____% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Плата за перший рік (12 місяців) користування земельною ділянкою, право оренди якої набуто на земельних торгах згідно з протоколом №__ земельних торгів у формі аукціону з продажу права оренди на земельну ділянку сільськогосподарського призначення комунальної власності від _____ року у розмірі річної орендної плати, що становить _____ грн. (_____ гривень ____копійок), підлягає сплаті Орендарем не пізніше трьох днів з дня укладення договору оренди землі на розрахунковий рахунок Іркліївської сільської ради Золотоніського району Черкаської області.

Відповідно до ч.21 ст. 137 Земельного кодексу України, гарантійний внесок, сплачений до початку торгів (за вирахуванням винагороди оператора електронного майданчика, через який учасник став переможцем електронних торгів) зараховується до сплати річної орендної плати.

Гарантійний внесок (за вирахуванням винагороди оператора електронного майданчика з гарантійного внеску переможця) в розмірі _____грн.____коп. (_____грн.____коп.) без ПДВ оператор електронного майданчика у строк, встановлений Кабінетом Міністрів України перераховує на розрахунковий рахунок місцевого бюджету Іркліївської сільської ради.

4.2. Орендна плата за наступні роки сплачується Орендарем шляхом безготівкового перерахунку грошових коштів на розрахунковий рахунок Іркліївської сільської ради щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця у розмірі 1/12 частини орендної плати.

4.3. Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки комунальної власності здійснюється з урахуванням індексації.

Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки комунальної власності здійснюється з урахуванням її цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладення або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

4.4. Передача продукції та надання послуг в рахунок орендної плати не допускається.

4.5. Розмір орендної плати переглядається щорічно у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених цим договором;
- зміни граничних розмірів орендної плати, визначених податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджується документами;
- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки комунальної форми власності;
- в інших випадках, передбачених законом.

Розмір орендної плати за земельну ділянку комунальної форми власності, яка передана в оренду за результатами земельних торгів, не може переглядатися у бік зменшення.

4.6. У разі несплати Орендарем в установлений строк суми за придбаний лот, витрат на підготовку лота, результати торгів анулюються.

4.7. Орендар не звільняється від сплати орендної плати в разі тимчасового невикористання земельної ділянки.

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

4.9. У разі не внесення орендної плати у строки, визначені цим договором, у 10-денний строк сплачується штраф у розмірі 100% річної орендної плати, встановленої цим договором та справляється пеня у розмірі подвійної ставки НБУ, що діяла в період прострочення, за кожен день прострочення платежу.

5. Умови використання земельної ділянки

5.1. В оренду передається земельна ділянка сільськогосподарського призначення

5.2. Цільове призначення земельної ділянки: _____

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

5.4. Орендована земельна ділянка повинна використовуватися 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 повернення земельної ділянки

6.1. Після припинення дії Договору оренди Орендар протягом трьох робочих днів повертає Орендодавцеві земельну ділянку у стані не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду та забезпечує звільнення земельної ділянки на момент закінчення дії договору.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних зі 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.

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

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

6.4. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних у наслідок невиконання Орендодавцем зобов'язань, передбачених цим Договором.

6.5. 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 прав;

- доходи, які Орендар міг би реально отримати в разі належного виконання Орендодавцем умов Договору.

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

7. Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

7.1. На земельну ділянку встановлені наступні обмеження (обтяження):

- Орендарю забороняється змінювати цільове призначення земельної ділянки, ландшафту;
- Орендарю забороняється здійснювати будь-яке будівництво об'єктів, в тому числі малих архітектурних форм та інших тимчасових споруд;
- Орендарю забороняється вносити в статутний фонд та передавати в заставу земельну ділянку.

7.2. Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012 № 1051 *не зареєстровано*.

8. Інші права та обов'язки Сторін

8.1. Права Орендодавця:

8.1.1. Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

- використання земельної ділянки у відповідності з 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 у наслідок 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 шість 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 відносин.

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

8.2. Обов'язки Орендодавця:

- передати Орендарю в користування земельну ділянку;
- не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендареві користуватись земельною ділянкою за цільовим призначенням та здійснювати на ній господарську діяльність;

- попередити Орендаря про особливості 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.

8.3. Права Орендаря:

- самостійно господарювати на земельній ділянці з дотримання умов Договору та чинного законодавства;
- отримувати продукцію і доходи;
- 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;
- за письмовою згодою Орендодавця Орендар має право передавати орендовану земельну ділянку або її частини іншій особі у суборенду за умови забезпечення використання її за цільовим призначенням та умовам Договору;
- Орендар має переважне право на поновлення Договору оренди землі за умови, що він виконує умови цього Договору.

8.4. Обов'язки Орендаря:

- приступати до використання земельної ділянки в строки встановлені договором оренди землі, право користування якою зареєстровано в установленому законом порядку;
- виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому чинним законодавством України та цим договором оренди землі;
- своєчасно та в повному обсязі вносити орендну плату;
- у разі зміни Методики та Порядку проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення протягом 1(одного) року здійснити всі передбачені законодавством заходи спрямовані на внесення змін до Договору оренди щодо НГО та орендної плати;
- самостійно, щорічно обчислювати орендну плату з урахуванням коефіцієнту індексації нормативної грошової оцінки землі станом на 01 січня поточного року та враховуючи вимоги Податкового кодексу України, не пізніше 20 лютого поточного року подавати податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому Податковим кодексом України, з розбивкою річної суми орендної плати рівними частками за місяцями.
- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- дотримуватись правил добросусідства та обмежень, пов'язаних зі встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- забезпечити вільний доступ Орендодавця на земельну ділянку для контролю за додержання Орендарем умов договору;
- після закінчення Договору оренди повернути земельну ділянку Орендодавцю в належному стані в порядку встановленому договором;
- у разі укладання додаткових угод до Договору, здійснювати всі передбачені законодавством заходи, спрямовані на їх державну реєстрацію;
- не пізніше трьох банківських днів з дня укладання договору Орендар зобов'язується сплатити витрати на підготовку лота у сумі - __ гривень__ коп.. (__ грн..__ коп.)

9. Ризик випадкового знищення або пошкодження оренди чи його частини

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

У разі прострочення Орендодавцем або Орендарем установлених договором оренди строків передачі об'єкта оренди, ризик його випадкового знищення або пошкодження у цей період несе сторона, яка допустила прострочення його передачі.

10. Страхування об'єкта оренди

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

10.2. Страхування об'єкта оренди за цим Договором не здійснюється.

11. Зміна умов договору і припинення його дії

11.1. Зміна умов Договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін шляхом підписання додаткової угоди до Договору. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов Договору спір розглядається у судовому порядку.

11.2. Дія Договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- невиконання пунктів 7.1. та 8.4. цього Договору;
- придбання Орендарем земельної ділянки у власність;
- викупу земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності у порядку встановленому законом;
- ліквідації юридичної особи –Орендаря/ смерть фізичної особи –Орендаря;
- в інших випадках передбачених законом.

11.3. Дія Договору припиняється шляхом його розірвання за:

- за згодою Сторін;
- за рішенням суду, на вимогу однієї із сторін в наслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених Договором та в наслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

11.4. Орендодавець має право розірвати Договір оренди в односторонньому порядку в разі несплати орендної плати в повному обсязі до 1 лютого поточного року за попередній рік оренди. Договір оренди землі вважається розірваним в односторонньому порядку з моменту отримання Орендарем повідомлення від Орендодавця про розірвання договору.

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

11.6. 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.

11.7. У випадку дострокового розірвання договору оренди земельної ділянки орендна плата, сплачена Орендарем, не повертається.

11.8. Сторони попереджаються, що у випадку, коли будь-яке положення цього договору є недійсним, недіючим, незаконним або таким, що втратило юридичну силу, це не впливає на дійсність або юридичну силу цього договору і вони невідкладно розпочнуть переговори на засадах взаємної доброзичливості, щоб змінити це положення таким чином, щоб у зміненому вигляді воно стало чинним і законним та в максимально можливому обсязі відбивало початкові наміри сторін щодо суті зазначеного положення.

12. Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

12.1. За невиконання або неналежне виконання договору, в тому числі за зміну або розірвання договору в односторонньому порядку (крім випадків передбачених пунктом 11.3 цього договору), кожна зі сторін несе відповідальність відповідно до закону та цього договору.

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

Сторони погоджуються, що спірні питання цього Договору мають вирішуватися на взаємній домовленості або в судовому порядку згідно чинного законодавства.

Взаємовідносини сторін, неврегульовані цим договором, регламентуються чинним законодавством.

13. Прикінцеві положення

13.1. Цей Договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами договору та державної реєстрації права користування відповідно до вимог чинного законодавства.

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

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

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

Невід'ємною частиною Договору є :

- протокол №___ земельних торгів у формі аукціону з продажу права оренди на земельну ділянку сільськогосподарського призначення комунальної власності від _____ року.

Реквізити сторін

Орендодавець

Орендар

Іркліївська сільська рада

в особі сільського голови

Писаренка Анатолія Миколайовича

Адреса: 19950, Черкаська область,

Золотоніський район с. Іркліїв

вул. Соборності, 2

Код ЄДРПОУ 34177193

Код ЄДРПОУ

_____ **А.М.Писаренко**

М.П.

М.П. _____

Секретар сільської ради

Антоніна КУЛИК