



ЛОЗІВСЬКА МІСЬКА РАДА ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
XLVIII СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ
Р І Ш Е Н Н Я

«29» лютого 2024

Лозова

№ 1772

Про включення земельної ділянки до Переліку земельних ділянок, право оренди на які виставляється на земельні торги окремими лотами та продаж права оренди на земельну ділянку на території Єлизаветівського старостинського округу на конкурентних засадах (на земельних торгах у формі електронного аукціону)

Керуючись п. 34 ч. 1 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.ст. 12, 127, 134-139 Земельного Кодексу України, Законами України «Про оренду землі», Положенням про порядок визначення розмірів орендної плати при укладанні договорів оренди землі на території Лозівської міської територіальної громади, затвердженого рішенням міської ради від 19.04.2019 № 1509, з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин та наповнення бюджету Лозівської міської територіальної громади, міська рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Включити до Переліку земельних ділянок для продажу права оренди на них на конкурентних засадах (на земельних торгах у формі електронного аукціону) окремими лотами земельну ділянку площею 10,0000 га, категорія земель – землі сільськогосподарського призначення; цільове призначення - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (код 01.01), що розташована за межами населених пунктів Лозівської міської територіальної громади (Єлизаветівський старостинський округ); кадастровий номер 6323981200:04:000:0399.

2. Продати право оренди земельної ділянки площею 10,0000 га, категорія земель – землі сільськогосподарського призначення; цільове призначення - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (код 01.01), що розташована за межами населених пунктів Лозівської міської територіальної громади (Єлизаветівський старостинський округ); кадастровий номер 6323981200:04:000:0399 на конкурентних засадах (на земельних торгах у формі електронного аукціону).

3. Затвердити стартовий розмір річної орендної плати за користування земельною ділянкою відповідно до вимог Податкового кодексу України, Положення про порядок визначення розмірів орендної плати при укладанні договорів оренди землі на території Лозівської міської територіальної громади, затвердженого рішенням міської ради від 19.04.2019 № 1509 та Витягу із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки від 01.02.2024 у розмірі 12 (дванадцяти) % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а саме: 41 396,06 гривень.

4. Встановити термін оренди земельної ділянки – 15 (п'ятнадцять) років.

5. Встановити умови користування земельною ділянкою:

- використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (код 01.01)

- дотримуватись екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил;

- недопущення вирощування культур для енергетичних потреб;

- своєчасно сплачувати орендну плату;

- додержуватись вимог законодавства про охорону довкілля;

- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;

- своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;

- дотримуватись правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;

- зберігати геодезичні знаки;

- виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;

- виконувати обов'язки землекористувачів, які визначені ст. 96 Земельного Кодексу України.

6. Торги провести у порядку визначеному ст. 135 – 139 Земельного Кодексу України.

7. Опублікувати в торговій системі «Прозорро.Продажі» через особистий кабінет, створений через оператора електронного майданчика: e-somgiz.com, підключеного до електронної торгової системи, на виконання умов Договору з ПП «Фірма «СОМГІЗ» про організацію та проведення земельних торгів, оголошення про проведення земельних торгів, документи та матеріали на Лот (документацію), що підтверджують виконання вимог, визначених частиною першою статті 136 Земельного Кодексу України.

8. Дату проведення земельних торгів у формі електронного аукціону визначити у межах термінів, визначених ч. 6 ст.137 Земельного кодексу України.

9. Зобов'язати Переможця земельних торгів у формі електронного аукціону на виконання ч. 24 ст.137 Земельного Кодексу України відшкодувати витрати, здійсненні на підготовку Лоту до проведення земельних торгів згідно виставлених рахунків.

10. Затвердити проєкт договору оренди землі, згідно з додатком до рішення.

11. Уповноважити Секретаря Лозівської міської ради Харківської області від імені Організатора підписати протокол про результати торгів, договір оренди землі, право на яку виставляється на земельні торги та інші документи з питань проведення земельних торгів у формі електронного аукціону.

12. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань агропромислового комплексу, земельних відносин, містобудування та архітектури.

Секретар міської ради

Юрій КУШНІР

Інна КОШЛЯК

ПРОЄКТ

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

місто Лозова Харківської області _____ 2023 року

Лозівська міська рада Харківської області, надалі «Орендодавець», в особі Секретаря міської ради Кушніра Юрія Вікторовича, який діє на підставі рішення Лозівської міської ради Харківської області від 12.01.2023 № 1138, Виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, з одного боку та _____, в подальшому «Орендар», з другого, в подальшому разом іменовані «Сторони», а кожен окремо – «Сторона», уклали цей договір (далі – Договір) про нижченаведене:

1 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1 Орендодавець на підставі протоколу про результати земельних торгів від _____ № _____ надає, а Орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (код 01.01) з кадастровим номером **6323981200:04:000:0399**, яка розташована за межами населених пунктів Лозівської міської територіальної громади (Єлизаветівський старостинський округ), за рахунок земель сільськогосподарського призначення Лозівської міської територіальної громади.

2 ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

- 2.1. В оренду передається земельна ділянка загальною площею **10,0000 га**, у тому числі рілля – 10,0000 га.
- 2.2. На земельній ділянці відсутні об'єкти нерухомого майна та інші об'єкти інфраструктури.
- 2.3. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки з кадастровим номером 6323981200:04:000:0399, у 2024 році становить 344 967,13 гривень.
- 2.4. Земельна ділянка, яка передається в оренду, не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.

3 СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

- 3.1. Договір укладено строком на 15 (п'ятнадцять) років. Дата закінчення дії Договору обчислюється від дати його укладення.
- 3.2. Право користування земельною ділянкою на правах оренди виникає з моменту державної реєстрації речового права у відповідності до чинного законодавства України, яку Орендарю необхідно здійснити в місячний термін після укладання Договору.

4 ОРЕНДНА ПЛАТА

4.1. За користування земельною ділянкою Орендар сплачує Орендодавцю орендну плату в розмірі _____ (_____) **відсотків** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки за один повний рік користування на розрахунковий рахунок бюджету Лозівської міської територіальної громади, який оприлюднений на офіційному сайті Лозівської міської ради Харківської області.

Розмір орендної плати визначений за результатами земельних торгів і відображений в протоколі земельних торгів від «__» _____ 202_ № ____.

- 4.2. Орендар не звільняється повністю або частково від орендної плати за землю.
- 4.3. Обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку здійснюється 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. Орендар щорічно отримує в територіальному органі Держгеокадастру України витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки у визначений законодавством строк.
- 4.5. Орендна плата за перший рік оренди підлягає сплаті Орендарем протягом п'яти робочих днів з дня підписання цього договору у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

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.

Орендар доплачує за перший рік оренди земельної ділянки в сумі _____грн.____коп. (_____грн.____коп.) без ПДВ, яка перераховується на розрахунковий рахунок бюджету Лозівської міської

територіальної громади п/р IBAN UA _____, код ЄДРПОУ отримувача коштів 37874947 МФО 899998; отримувач коштів: ГУ ДКС України у Харківській області, код платежу _____.

Орендна плата за наступні роки оренди земельної ділянки перераховується Орендарем відповідно до Податкового кодексу України.

4.6. Розмір орендної плати переглядається раз на рік у разі:

- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- прийняття міською радою рішення про внесення змін до ставок орендної плати за землю;
- в інших випадках, передбачених законом.

Розмір орендної плати за земельну ділянку не може переглядатися у бік зменшення.

4.7. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим Договором, Орендарем у 10-денний строк сплачується штраф у розмірі 100% річної орендної плати, встановленої цим Договором, який зараховується до бюджету Лозівської міської територіальної громади, та стягується пеня у розмірі подвійної облікової ставки Національного Банку України несплаченої суми за кожен 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 (код 01.01).

5.3. Об'єкт за Договором вважається переданим Орендодавцем Орендареві з моменту державної реєстрації права оренди.

5.4. Орендар використовує земельну ділянку відповідно до п. 8.4 Договору.

5.5. У разі закінчення терміну дії Договору до збирання врожаю, посіяного Орендарем, Орендар має право на збирання такого врожаю. Орендодавець земельної ділянки має право на відшкодування збитків, пов'язаних із тимчасовим зайняттям земельної ділянки колишнім Орендарем, у розмірі пропорційно до орендної плати з дня припинення договору оренди до дня збирання врожаю.

6 УМОВИ ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

6.1. Після припинення дії Договору Орендар повертає Орендодавцю земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

6.2. 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 в судовому порядку.

6.3. 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 19.04.1993 № 284 та Порядку, визначеного міською радою.

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

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

6.6. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання Орендодавцем зобов'язань, передбачених цим Договором.

6.6.1. 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.

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

7 ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

7.1. На орендовану земельну ділянку не встановлені обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб.

7.2. На орендовану земельну ділянку інші права третіх осіб не встановлено.

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

7.4. Право на оренду земельної ділянки не може бути відчужено Орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу або передано у заставу.

8 ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

Права та обов'язки Орендодавця

8.1. Орендодавець має право:

- 8.1.1. Своєчасно та повному обсязі отримувати орендну плату за землекористування.
 - 8.1.2. Витребувати від Орендаря підтвердуючі документи щодо повноти розрахунків по орендній платі за користування земельною ділянкою.
 - 8.1.3. Здійснювати контроль за правильністю індексування та повнотою перерахування орендної плати;
 - 8.1.4. Безперешкодно здійснювати перевірку використання Орендарем земельної ділянки.
 - 8.1.5. Вимагати від Орендаря використовувати земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва згідно з умовами, визначеними Договором.
 - 8.1.6. Вимагати від Орендаря дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил.
 - 8.1.7. Вимагати від Орендаря збереження родючості ґрунтів шляхом проведення не рідше ніж один раз на три роки перевірки стану орендованої земельної ділянки щодо відповідності показникам агрохімічного паспорта земельної ділянки.
 - 8.1.8. Розірвати Договір в односторонньому порядку у разі систематичної несплати (два і більше випадків несплати) Орендарем орендної плати.
 - 8.1.9. Розірвати Договір в односторонньому порядку у разі погіршення Орендарем якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки або приведення її у непридатний для використання за цільовим призначенням стан.
 - 8.1.10. Розірвати Договір у випадках, передбачених законом та цим Договором.
- #### 8.2. Орендодавець зобов'язаний:
- 8.2.1. Передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам Договору;
 - 8.2.2. При передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;
 - 8.2.3. Не вчиняти дій, які перешкоджали б Орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;
 - 8.2.4. 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.

Права та обов'язки Орендаря

8.3. Орендар має право:

- 8.3.1. Самостійно використовувати земельну ділянку з дотриманням умов Договору;
 - 8.3.2. Отримувати продукцію і доходи внаслідок використання земельної ділянки;
 - 8.3.3. Здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою Орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем;
 - 8.3.4. Передавати земельну ділянку в суборенду з дозволу Орендодавця;
 - 8.3.5. Розірвати Договір у випадках, передбачених законом та цим Договором;
 - 8.3.6. Переважного права на поновлення договору оренди у відповідності до закону.
- #### 8.4. Орендар зобов'язується:
- 8.4.1. Виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсягах, передбачених законом;
 - 8.4.2. Використовувати земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва згідно з Договором;
 - 8.4.3. Дотримуватись екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержуватись державних стандартів, норм і правил;
 - 8.4.4. Дотримуватись режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
 - 8.4.5. Дотримуватись вимог законодавства про охорону довкілля;
 - 8.4.6. Своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земельної ділянки та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
 - 8.4.7. Підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
 - 8.4.8. У термін 180 (сто вісімдесят) днів з моменту підписання Договору Сторонами розробити та надати Орендодавцю агрохімічний паспорт земельної ділянки;
 - 8.4.9. Проводити за власний рахунок не рідше ніж один раз на три роки перевірки стану орендованої земельної ділянки щодо відповідності показникам агрохімічного паспорта земельної ділянки.
 - 8.4.10. Своєчасно і в повному обсязі вносити Орендодавцю орендну плату у грошовій формі у розмірі та строки, передбачені Договором, з урахуванням змін коефіцієнта індексації;
 - 8.4.11. Використовувати земельну ділянку з моменту державної реєстрації речового права у відповідності до чинного законодавства України;

8.4.12. У п'ятиденний строк після державної реєстрації Договору надати копію Договору до місцевого органу Державної податкової служби;

8.4.13. Виконувати встановлені законодавством вимоги пожежної безпеки;

8.4.14. Утримувати в належному санітарному стані прилеглу територію на відстані 20 метрів від меж земельної ділянки, обкошувати (з прибиранням скошеного) та оборювати земельні ділянки, не допускати випалювання сухої рослинності або її залишків;

8.4.15. Не порушувати права власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів, дотримуватись умов добросусідства;

8.4.16. Зберігати геодезичні знаки;

8.4.17. Виконувати встановлені щодо об'єкта оренди зобов'язання, передбачені законом та Договором, вимоги, встановлені Законом України «Про оренду землі» та Земельним кодексом України;

8.4.18. Не допускати забруднення земельної ділянки;

8.4.19. Не допускати вирощування культур для енергетичних потреб;

8.4.20. У термін 180 (сто вісімдесят) днів з моменту підписання Договору Сторонами розробити та надати Орендодавцю Договір страхування об'єкта оренди (земельної ділянки) на весь період дії даного Договору.

8.4.21. Виконувати інші обов'язки землекористувачів, встановлені ст. 96 Земельного кодексу України.

9. РИЗИК ВИПАДКОВОГО ЗНИЩЕННЯ АБО ПОШКОДЖЕННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ ЧИ ЙОГО ЧАСТИНИ

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

10. СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

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

10.2. Страхування об'єкта оренди здійснює Орендар.

10.3. Орендар земельної ділянки зобов'язується у термін 180 (сто вісімдесят) днів з моменту підписання Договору Сторонами розробити та надати Орендодавцю Договір страхування об'єкта оренди (земельної ділянки) на весь період дії даного Договору.

11. ЗМІНА УМОВ, ПРИПИНЕННЯ ТА РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

11.1. Зміна умов Договору вчиняється за взаємною згодою Сторін, шляхом укладання відповідного договору в простій письмовій формі без нотаріального посвідчення. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов Договору спір розв'язується у судовому порядку.

11.2. Дія Договору припиняється у разі:

11.2.1. закінчення строку, на який його було укладено;

11.2.2. викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності у порядку, встановленому законами України;

11.2.3. Ліквідації юридичної особи-Орендаря;

11.2.4. Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом;

11.3. Дія Договору припиняється шляхом його розірвання за:

11.3.1. взаємною згодою Сторін;

11.3.2. за рішенням суду на вимогу однієї із Сторін внаслідок 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;

11.3.3. Розірвання Договору в односторонньому порядку допускається.

Умовами розірвання Договору в односторонньому порядку є:

- систематична несплата (два і більше випадків несплати) Орендарем орендної плати;

- погіршення Орендарем якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки або приведення її у непридатний для використання за цільовим призначенням стан.

11.3.3.1. Протягом місяця після прийнятого міською радою рішення, Орендодавець надсилає Орендарю таке рішення рекомендованим листом з описом вкладення і повідомленням про вручення. Лист надсилається на юридичну адресу Орендаря.

11.3.3.2. На підставі прийнятого міською радою рішення здійснюється державна реєстрація припинення права оренди.

11.3.3.3. З моменту державної реєстрації припинення права оренди Орендар зобов'язаний звільнити земельну ділянку. У разі припинення права оренди до збирання врожаю, посіяного Орендарем, Орендар має право на збирання такого врожаю з подальшим відшкодуванням збитків, пов'язаних із тимчасовим зайняттям земельної ділянки колишнім Орендарем, у розмірі пропорційно до орендної плати з дня припинення договору оренди до дня збирання врожаю.

11.4. У разі розірвання Договору з ініціативи Орендаря, він сплачує на користь Орендодавця орендну плату – 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.

11.5. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-Орендаря 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.

12. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА НЕВИКОНАННЯ АБО НЕНАЛЕЖНЕ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ

12.1. За невиконання або неналежне виконання Договору Сторони несуть 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.

13. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

13.1. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання Сторонами кваліфікованими електронними підписами. За домовленістю Сторін Договір укладено в електронній формі без нотаріального посвідчення.

13.2. Цей договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться у «Орендодавця», другий – у «Орендаря».

13.3. Цей договір укладено лише в електронній формі та засвідчується кваліфікованими електронними підписами «Орендаря» і «Орендодавця».

13.4. Право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації договору.

14. РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Орендодавець
Лозівська міська рада
Харківської області

код ЄДРПОУ 06716633
місцезнаходження юридичної особи:
вулиця Ярослава Мудрого, 1
місто Лозова Харківської області
Україна, 64602

розрахунковий рахунок (IBAN):

КБКД _____
Одержувач коштів: ГУ ДКС України у Харківській області
Код ЄДРПОУ: 37874947
Банк Одержувача: Казначейство України (ЕАП)
МФО: 899998

Орендар

ПІДПИСИ СТОРІН

Орендодавець

в особі

Юрія КУШНІРА

М.П.

Орендар

в особі

М.П.