**ПРОЄКТ**

****

**БУЧАНСЬКА МІСЬКА РАДА**

**СІМДЕСЯТ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ СЕСІЯ ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ**

**(позачергове засідання)**

**РІШЕННЯ**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_-\_\_\_-VIII**

**Про затвердження документації із землеустрою.**

**Про включення до переліку земельної ділянки**

**для продажу права оренди на конкурентних засадах**

**(на земельних торгах у формі електронного аукціону)**

**окремими лотами земельну ділянку**

**(к. н. 3210945600:01:045:0002)**

З метою залучення додаткових коштів до місцевого бюджету для реалізації програм соціально-економічного розвитку, розглянувши лист ПП «Фірма СОМГІЗ» та розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, враховуючи пропозицію постійної комісії ради з питань регулювання земельних відносин, екології, природокористування, реалізації та впровадження реформ, містобудування та архітектури щодо включення земельної ділянки (к. н. 3210945600:01:045:0002) до переліку земельних ділянок для продажу права оренди на конкурентних засадах (на земельних торгах у формі електронного аукціону) окремими лотами, яка розташована за адресою: вул. Яблунська, 43-А, селище Ворзель, Бучанський р-н, Київська обл, цільове призначення (КВЦПЗ 03.07) – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, керуючись Земельним Кодексом України, Законом України « Про оренду землі», п. 34 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

**В И Р І Ш И Л А:**

1. Затвердити проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки комунальної власності, яка включена до переліку ділянок, що виставлятимуться на земельні торги у формі електронного аукціону, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, яка розташована за адресою: вул. Яблунська, 43-А, селище Ворзель, Бучанський р-н, Київська обл.
2. Зареєструвати право комунальної власності на земельну ділянку (к. н. 3210945600:01:045:0002) відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».
3. Земельному відділу забезпечити подання необхідних документів для здійснення державної реєстрації речового права.
4. Включити до переліку земельних ділянок для продажу права оренди на конкурентних засадах (на земельних торгах у формі електронного аукціону) окремими лотами земельну ділянку, площею 0,0071 га, (к. н. 3210945600:01:045:0002), що розташована за адресою: вул. Яблунська, 43-А, селище Ворзель, Бучанський р-н, Київська обл., цільове призначення (КВЦПЗ 03.07) – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, категорія земель- землі житлової та громадської забудови.
5. Продати право оренди земельної ділянки площею 0,0071 га, (к. н. 3210945600:01:045:0002), що розташована за адресою: вул. Яблунська, 43-А, селище Ворзель, Бучанський р-н, Київська обл., цільове призначення (КВЦПЗ 03.07) – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, категорія земель - землі житлової та громадської забудови, на конкурентних засадах (на земельних торгах у формі електронного аукціону).
6. Встановити стартовий розмір річної орендної плати за користування земельною ділянкою в розмірі \_\_% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.
7. Встановити строк оренди \_\_\_ років.
8. Встановити умови користування земельною ділянкою: використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням та відповідно умов договору оренди землі з дотриманням обмежень, встановлених згідно Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012 № 1051.
9. Торги провести в порядку визначеному ст. ст. 135-139 Земельного Кодексу України.
10. Опублікувати в торговій системі 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 та документи і матеріали на Лот, що підтверджують виконання вимог, визначених ч.3. ст. 135 і ч. 1 ст. 136 Земельного кодексу України.
11. Дату проведення земельних торгів у формі електронного аукціону визначити у межах термінів, визначених ч. 6 ст.137 Земельного кодексу України.
12. 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;
13. Уповноважити Бучанського міського голову Анатолія ФЕДОРУКА (або уповноважену особу на яку покладено виконання обов’язків міського голови) від імені Організатора підписати протокол про результати торгів, договір оренди земельної ділянки, право на яку виставляється на земельні торги та інші документи з питань проведення земельних торгів у формі електронного аукціону.
14. Затвердити проєкт договору оренди землі, згідно з [додатком](https://drive.google.com/file/d/1_pUFszl1J-_PnABd89bxmwLl-iEc6pVS/view?usp=sharing) №1.
15. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію ради з питань регулювання земельних відносин, екології природокористування, реалізації та впровадження реформ, містобудування та архітектури.

**Міський голова Анатолій ФЕДОРУК**

**Заступник міського голови             \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_           Дмитро ЧЕЙЧУК**

**\_\_.\_\_.2025**

**Начальник управління юридично-**

**кадрової роботи                              \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Людмила РИЖЕНКО**

**\_\_.\_\_.2025**

**Начальник земельного відділу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ганна ВОЗНЮК**

**\_\_.\_\_.2025**

***ПРОЕКТ***

**Додаток №1**

**до рішення Бучанської міської ради № \_\_\_-\_\_\_-VIII**

**від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ДОГОВІР**

**ОРЕНДИ ЗЕМЛІ**

\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_р.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рада, в особі \_\_\_\_\_\_\_\_ голови \_\_\_\_\_\_\_, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та Рішення №\_\_\_ \_\_\_\_сесії \_\_\_ скликання \_\_\_\_\_\_\_\_\_- ради від «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_р., з одного боку та ОРЕНДАР \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,з другого, на підставі Протоколу про результати земельних торгів №\_\_\_\_ від «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_р. уклали цей договір про нижченаведене:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

1.1.Орендодавець надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку несільськогосподарського призначення для \_\_\_\_\_\_\_\_, з кадастровим номером \_\_\_\_\_\_\_, яка розташована за адресою: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. **ОБ’ЄКТ ОРЕНДИ**

2.1.Об’єктом оренди відповідно цього Договору є Земельна ділянка з наступними характеристиками;

* місце розташування – \_\_\_\_\_\_\_
* кадастровий номер: \_\_\_\_\_\_\_\_
* площа земельної ділянки - \_\_\_\_\_\_\_\_\_
* цільове призначення – \_\_\_\_\_\_\_\_\_
* категорія земель – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.2.Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, \_\_\_\_\_\_\_\_\_

3..2Земельна ділянка, яка передається в оренду, не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.

1. **СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ**

3.1.Договір укладено **до \_\_\_\_\_\_, без автоматичної пролонгації.**

3.2.Договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами.

**4. ОРЕНДНА ПЛАТА**

4.1.За оренду земельної ділянки Орендар сплачує орендну плату у грошовій формі, у національній валюті України. Розмір річної орендної плати визначається за результатами земельних торгів (Протокол про результати земельних торгів №\_\_\_\_\_\_\_ від «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_р.) і становить \_\_\_грн.\_\_коп. (\_\_\_\_\_\_ грн.\_\_\_коп.) без ПДВ в рік, що становить \_\_\_\_\_\_% від нормативної грошової оцінки сплачується на розрахунковий рахунок місцевого бюджету \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ради \_\_\_\_\_\_\_області п/р IBAN UA\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код ЄДРПОУ отримувача коштів \_\_\_\_\_\_\_, МФО 899998; отримувач коштів: \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_ тг, код платежу \_\_\_\_\_\_\_.

4.2.Обчислення розміру річної плати за користування (оренду) земельної ділянки здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюється під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

4.2.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 місцевого бюджету \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ради \_\_\_\_\_\_\_області п/р IBAN UA\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код ЄДРПОУ отримувача коштів \_\_\_\_\_\_\_, МФО 899998; отримувач коштів: \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_ тг, код платежу \_\_\_\_\_\_\_.

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

4.4.Орендна плата Орендарем вноситься виключно в грошовій формі.

4.5. Розмір орендної плати переглядається щорічно у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;

- зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін, тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами;

- зміни нормативної грошової оцінки орендованої земельної ділянки (у такому випадку Орендар самостійно обчислює розмір орендної плати на підставі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку і додаткова угода до договору оренди щодо зміни розміру орендної плати не укладається);

- в інших випадках, передбачених законом.

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

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 \_\_\_ відсотка несплаченої суми за кожний день прострочення

1. **Умови і строки передачі,**

**повернення та використання земельної ділянки.**

5.1. Земельна ділянка, яка є предметом цього Договору, вважається переданою Орендарю з моменту підписання сторонами Договору оренди. Орендар вступає у строкове платне користування земельною ділянкою у термін, указаний у договорі.

5.2. У разі автоматичного припинення договору оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, земельна ділянка вважається повернутою Орендодавцеві з моменту автоматичного припинення, без укладання відповідних угод до договору.

5.3. У разі припинення та/або розірвання договору оренди за згодою Сторін повернення Орендарем земельної ділянки Орендодавцю здійснюється за актом приймання – передачі, відповідно до Рішення Бучанської міської ради.

5.4.До дня фактичного повернення земельної ділянки Орендодавцю Орендар зобов’язаний виконувати свої зобов’язання за цим Договором, у тому числі вносити орендні платежі і т.д.

5.5.На земельній ділянці не дозволяється діяльність, не пов’язана з цільовим призначенням земельної ділянки.

5.6.При користуванні земельною ділянкою орендар повинен додержуватися правил, державних стандартів, норм і правил, проектних рішень, місцевих правил забудови населених пунктів, режиму використання земельної ділянки.

5.7.Для діяльності Орендаря є наступні обмеження щодо використання земельної ділянки:

забезпечувати безкоштовне і безперешкодне використання об’єктів загального користування, які знаходяться на даній земельній ділянці, безкоштовний і безперешкодний доступ на земельну ділянку відповідних служб для обслуговування і ремонту об’єктів загального користування та інженерної інфраструктури та під’їздів до них.

1. **Права та обов’язки Сторін**

6.1**. Орендодавець має право вимагати від Орендаря:**

* своєчасного внесення орендної плати;
* відшкодування понесених збитків, в тому числі неотриманих доходів, відповідно до чинного законодавства у разі розірвання цього Договору;
* використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим Договором;
* доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за додержанням орендарем умов договору та цільовим використанням земельної ділянки;
* додержання екологічної безпеки землекористування, державних стандартів, норм і правил, проектних рішень, місцевих правил забудови населених пунктів;

6.2**.** **Орендодавець зобов’язаний:**

* передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього Договору;
* не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватись земельною ділянкою.

6.3**. Орендар має право:**

* самостійно господарювати на земельній ділянці з дотриманням вимог чинного законодавства та умов цього Договору;
* на доходи та прибутки одержані на орендованій ділянці;
* після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, при умові належного виконання обов’язків, має переважне право на поновлення цього Договору на новий строк.

6.4**. Орендар зобов’язаний**:

* у місячний термін після підписання Договору оренди землі зареєструвати речове право на землю відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
* подати у 5-денний термін до органу ДПС копію укладеного договору оренди земельної ділянки;
* своєчасно сплачувати орендну плату;
* без дозволу Орендодавця не передавати земельну ділянку в суборенду;
* виконувати благоустрій прилеглої території;
* забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, розміщених у межах земельних ділянок;
* не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів, дотримуватися правил добросусідства;
* у належному стані повернути Орендодавцю земельні ділянки після закінчення строку оренди;
* своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
* своєчасно письмово повідомити Орендодавця про відчуження об’єктів (їх частин), що розташовані на земельних ділянках і належать Орендарю.
  1. Зазначені в розділі 6 права та обов’язки Сторін не є вичерпні, і законодавством можуть бути встановлені інші обов’язки, які Сторони повинні виконувати.

1. **Ризик випадкового знищення або пошкодження**

**об’єкта оренди чи його частини**

7.1. Ризик випадкового знищення або пошкодження Об’єкта оренди чи його частини несе Орендар.

1. **Дійсність Договору**

8.1. Якщо будь-яка норма даного договору виявиться недіючою чи незаконною (втратить юридичну силу), у зв’язку з колізією закону (підзаконному акту) в такому випадку Сторони погоджуються застосовувати загальні положення чинного законодавства України.

8.2. Якщо будь-яка норма даного договору буде визнана недійсною, то таке рішення не буде поширюватися на весь договір.

8.3. Сторони попереджаються, що у випадку часткової чи повної втрати юридичної сили будь-яких норм цього договору, Сторони повинні невідкладно розпочати переговори на засадах взаємної доброзичливості для приведення договору у відповідність чинному законодавству України та початкових намірів Сторін.

1. **Зміна умов договору, поновлення, припинення та розірвання Договору**

9.1**.** Зміни та / або доповнення до цього Договору вносяться за взаємною згодою Сторін. Згодою, або запереченням Орендодавця на зміни та/або доповнення до цього Договору є його рішення прийняте в установленому законодавством порядку.

9.2. Зміни та / або доповнення до цього Договору оформляються шляхом підписання відповідних угод та набирають сили з моменту їхнього підписання, якщо інше не встановлено угодою Сторін;

9.3. Зміни, додатки і доповнення до даного договору мають обов’язкову силу для обох Сторін, і є невід’ємною частиною даного договору.

9.4. Будь-які зміни або доповнення до договору здійснюються у письмовій формі та підписуються належним чином уповноваженими представниками Сторін.

9.5**. Поновлення договору:**

* Орендар, за умови належного виконання своїх обов’язків, має переважне право на поновлення Договору, у цьому випадку Орендар повинен не пізніше, ніж за 1 (один) місяць до закінчення строку дії Договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію.
* у разі поновлення договору на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою Сторін.

9.6**. Договір оренди припиняється в разі:**

* закінчення строку, на який було укладено;
* автоматичного припинення договору оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
* поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
* викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
* смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у [ст.7](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#n43) Закону України « Про оренду землі», від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
* шляхом розірвання;

Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

* 1. **Припинення Договору шляхом розірвання.**
* за згодою Сторін.
* на вимогу однієї із сторін за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов’язків, передбачених договором;
* за рішенням суду, в порядку, встановленому законом;
* передача земельної ділянки у суборенду без згоди Орендодавця;
* систематична (на протязі двох і більше місяців) несплата орендної плати за земельну ділянку.
  1. Дострокове розірвання договору має здійснюватись за умови письмового попередження зацікавленої у цьому Сторони не пізніше ніж за один місяць.
  2. Договір може бути достроково розірваний за вимогою однієї зі Сторін і по інших підставах, зазначених у законі.
  3. Розірвання цього Договору не потребує укладення додаткової угоди. Договір вважається розірваним з моменту прийняття Орендодавцем відповідного рішення та вчинення Орендодавцем дій, необхідних для повідомлення Орендаря, з урахуванням часу звичайного поштового обігу.
  4. У разі припинення або розірвання цього Договору земельна ділянка вважається повернутою Орендодавцеві з дати припинення або розірвання такого Договору.
  5. У разі якщо Орендар продовжує користуватись земельною ділянкою після припинення та/або розірвання договору, Орендар зобов’язаний відшкодувати Орендодавцеві завдані збитки.

1. **Відповідальність Сторін**

**за невиконання або неналежне виконання Договору**

**та вирішення спорів**

* 1. При невиконанні або неналежному виконанні умов даного договору, Сторона-порушник несе відшкодовує збитки, заподіяні іншій Стороні відповідно до законодавства України, з урахуванням положень встановлених у даному договорі.
  2. Орендар зобов’язаний сплатити штраф у розмірі 10% від річної вартості земельної ділянки у разі її недбалого використання, яке призведе до суттєвого погіршення її якості, що перешкоджає використанню земельної ділянки за цільовим призначенням.
  3. Орендар зобов’язаний сплатити штраф у розмірі 5% від річної вартості договору оренди у разі нецільового використання земельної ділянки.
  4. Орендар зобов’язаний сплатити пеню у розмірі 0,2% від річної вартості договору оренди за кожен день перебування земельної ділянки у суборенді без згоди Орендодавця.
  5. Сторона, яка порушила зобов’язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.
  6. Усі спори, що пов’язані із виконанням умов цього Договору, вирішуються в судовому порядку, при неможливості досудового врегулювання спорів, що виконають при виконанні умов цього Договору.
  7. Спори з питань зміни орендної плати вирішуються відповідно до чинного законодавства України.

1. **Прикінцеві положення**
   1. У разі набуття права власності на об’єкт нерухомого майна, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні на праві оренди, до набувача одночасно переходить право оренди земельної ділянки, на якій розміщений такий об’єкт в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього орендаря.
   2. Положення даного договору є обов’язковими для правонаступників.
   3. Умови цього договору зберігають чинність на строк його дії у випадках, коли після набуття чинності договором, законодавством встановлено інші правила, ніж передбачені договором.
   4. Даний договір набирає чинності після підписання його Сторонами.
   5. При вирішенні питань, які не регулюються даним договором, Сторони керуються законодавством України. В усьому, що не урегульовано даним договором, Сторони будуть керуватися законодавством України.
   6. Даний договір складено в двох примірниках, які мають однакову юридичну силу та видаються Сторонам.

**Невід’ємними частинами договору є:**

- протокол про результати земельних торгів №\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_р.

**РЕКВІЗИТИ СТОРІН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ОРЕНДОДАВЕЦЬ**    **\_\_\_\_\_\_\_\_ рада \_\_\_\_області**  Код ЄДРПОУ\_\_\_\_\_\_\_\_  Адреса: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Реквізити для сплати орендної плати за землю:**  п/р IBAN UA\_\_\_\_\_\_ (для юридичних осіб)  код доходу 18010600  п/р IBAN UA\_\_\_\_\_\_\_\_ (для фізичних осіб)  код доходу 18010900  Казначейство України (ЕАП),  МФО банку 899998,  ЄДРПОУ отримувача коштів \_\_\_\_  Отримувач коштів:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **ОРЕНДАР** |

**Підписи сторін**

**ОРЕНДОДАВЕЦЬ ОРЕНДАР**

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **\_\_\_\_\_\_\_\_** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

МП МП

**Секретар ради Тарас ШАПРАВСЬКИЙ**

**Підготував Вознюк Г.А.**