



**СЛОБОЖАНСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
ЧУГУЇВСЬКОГО РАЙОНУ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**
ЛІ сесія VIII скликання

РІШЕННЯ

14 травня 2024 року

с-ще Слобожанське

№ 2242 - VIII

**Про проведення земельних торгів
з продажу права оренди земельної ділянки
з кадастровим номером 6321755600:01:006:0079**

Відповідно ст.12,83,122,127,134-139 Земельного кодексу України, Закону України “Про оренду землі”, Закону України “Про оцінку земель”, Постанови Кабінету Міністрів України від 22.09.2021 року №1013 “Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)”, рішення №2040-VIII Слобожанської селищної ради VIII скликання від 18 січня 2024 року “Про затвердження Переліку земельних ділянок, право оренди на які підлягає продажу на земельних торгах у формі аукціону окремими лотами у 2024 році”, з метою забезпечення ефективного використання земель, впорядкування земельних відносин, збільшення надходжень та залучення додаткових коштів до бюджету Слобожанської селищної ради, керуючись ст. 26 п.34 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, Слобожанська селищна рада

ВИРІШИЛА:

1. Провести земельні торги з продажу права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення комунальної власності з кадастровим номером 6321755600:01:006:0079, яка розташована на території Слобожанської селищної ради в с-щі Слобожанське, із цільовим призначенням 01.01.-для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, площею 20,0000 га та затвердити інформацію щодо лота згідно з Додатком 1.
2. Затвердити умови продажу права оренди земельної ділянки з кадастровим номером 6321755600:01:006:0079, встановивши наступне:
 - 2.1. Стартова ціна лота (стартовий розмір річної орендної плати за користування земельною ділянкою) становить 63155,45 грн, що складає 10% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
 - 2.2. Строк користування земельною ділянкою у разі набуття права користування нею на земельних торгах становитиме 10 років;
 - 2.3. Сума витрат (видатків), здійснених на підготовку лота, що підлягає відшкодуванню переможцем торгів складає 13836,74 грн. (1/2 вартості моніторингу ґрунтів з видачою агрохімічного паспорту — 5086,74 грн, 1/2 вартості послуги з розробки проекту землеустрою щодо відведення зі зміною цільового призначення земельної ділянки — 5000 грн; 1/2 вартості послуги з розробки технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки — 3750 грн.).
3. Затвердити проект договору оренди на земельну ділянку з визначенням обов’язкових умов її використання згідно з Додатком 2.
4. Уповноважити Слобожанського селищного голову або заступника, який на час

відпустки селищного голови здійснює його повноваження, на підписання протоколу про результати торгів, договору оренди земельної ділянки/акту не підписання протоколу/договору, право на яку виставляється на земельні торги, та інших документів з питань проведення земельних торгів у формі електронного аукціону відповідно до чинного законодавства.

5. Відділу з земельних та екологічних питань Слобожанської селищної ради забезпечити:
 - 5.1. Організацію та проведення земельних торгів у формі аукціону з продажу права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення.
 - 5.2. Оформлення договору оренди земельної ділянки з переможцем аукціону за ціною та на умовах визначених цим рішенням.
6. Переможцю земельних торгів:
 - 6.1. Протягом п'яти робочих днів з дня підписання договору за результатами проведення земельних торгів сплатити на рахунок, зазначений в оголошенні про проведення земельних торгів, ціну продажу лота та витрати (видатки), здійснені на підготовку лоту до продажу у сумі, зазначеній в оголошенні про проведення земельних торгів.
 - 6.2. Провести державну реєстрацію права оренди на земельну ділянку.
7. Контроль за виконанням даного рішення покласти на комісію з питань промисловості, будівництва, агропромислового комплексу, житлово-комунального господарства, земельних відносин та екології (голова комісії Олександр ПОЛЬКА).

Слобожанський селищний голова

Дмитро ДІХТЯР

Додаток 1
до рішення LI сесії
Слобожанської селищної ради VIII скликання
№ 2242 - VIII від 14.05.2024 року

Інформація
про земельну ділянку, право оренди на яку пропонується для продажу
на земельних торгах

Назва	Опис
Назва лота	Земельна ділянка
Право, яке виставляється на торги	Оренда
Місце знаходження	Харківська область, Чугуївський район, Слобожанська селищна рада, за межами населених пунктів
Кадастровий номер	6321755600:01:006:0079
Площа, га	20,0000
Цільове призначення	01.01. Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
Угіддя	рілля
Тип власності	комунальна
Обмеження/обтяження/сервітути	спеціальний дозвіл на користування надрами №5151 від 29.03.2021 року.
Строк користування	10 років
Нормативна грошова оцінка, грн	631554,52
Стартова ціна, (стартовий річний розмір орендної плати, що становить 10% від нормативної грошової оцінки) грн	63155,45
Розмір реєстраційного внеску, грн	710 (0,1 мінімальної заробітної плати станом на 01.01.2024р)
Розмір гарантійного внеску, грн	18946,64 (що становить 30% стартового розміру річної орендної плати)
Сума витрат (видатків), здійснених на підготовку лота, що підлягає відшкодуванню Переможцем торгів, грн.	13836,74
Дата проведення торгів	Не пізніше 90 календарних днів з дня прийняття рішення

Секретар Слобожанської селищної ради

Галина КУЦЕНКО

Додаток 2
до рішення LI сесії
Слобожанської селищної ради VIII скликання
№ 2242 - VIII від 14.05.2024 року

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

с-ще Слобожанське

“ _____ ” _____ 20____ р.

Орендодавець Слобожанська селищна рада в особі Слобожанського селищного голови, Діхтяря Дмитра Миколайовича, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» з одного боку, та орендар _____ зареєстрований(на) за адресою: _____, з другого, уклали цей договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець на підставі протоколу земельних торгів у формі аукціону з продажу права оренди на земельну ділянку сільськогосподарського призначення комунальної власності від _____ 2024 року надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку за цільовим призначенням для ведення товарного сільськогосподарського виробництва з кадастровим номером 6321755600:01:006:0079, яка знаходиться в с-щі Слобожанське на території Слобожанської селищної ради Чугуївського району, Харківської області.

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка за кадастровим номером 6321755600:01:006:0079 загальною площею 11.6570 га, у тому числі сільськогосподарські угіддя: рілля-20,0000 га та наступними загальними характеристиками: належить до земель комунальної власності, що перебуває в управлінні Орендодавця; відноситься до категорії земель сільськогосподарського призначення; має цільове призначення - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва; передається у стані придатному для використання за цільовим призначенням.

3. На земельній ділянці відсутні об'єкти нерухомого майна.

4. Земельна ділянка передається в оренду без будинків, будівель, споруд та інших об'єктів.

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки за кадастровим номером 6321755600:01:006:0079 на дату укладання договору становить 631554,52 грн., відповідно до витяга № НВ-6300359092024 із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок від 03.05.2024 року.

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

7. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини : відповідно до агрохімічного паспорту станом на 2023 рік земельна ділянка представлена ґрунтами: 60д Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні середньосуглинкові та їх залишково- і слабосолонцюваті відміни /20,0000.

Строк дії договору

8. Договір укладено на 10 (десять) років, який обчислюється від дати укладання договору.

Орендна плата

9. Орендна плата яка визначена за результатами земельних торгів, вноситься орендарем у безготівковій формі та розмірі _____ гривень (_____) за рік, що становить ____% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, зазначеної у пункті 5 цього Договору.

Плата за перший рік (12 місяців) користування земельною ділянкою, право оренди якої набуто на земельних торгах згідно протоколу земельних торгів у формі аукціону з продажу права оренди на земельну ділянку сільськогосподарського призначення комунальної власності від _____ 2024 року у розмірі річної орендної плати, що становить _____ грн.(_____ грн __ коп), підлягає сплаті орендарем протягом п'яти робочих днів з дня укладання договору оренди землі на розрахунковий рахунок Слобожанської селищної ради Чугуївського району Харківської області за наступними реквізитами:

Орендна плата з юридичних осіб - ГУК Харків обл/СТГ Слобожан/18010600; UA698999980334169812000020605; код отримувача-37874947;

Орендна плата з фізичних осіб - ГУК Харків обл/СТГ Слобожан/18010900; UA148999980334179815000020605; код отримувача-37874947.

10. Орендна плата за наступні роки вноситься в порядок та спосіб передбачений Податковим Кодексом України на рахунок Слобожанської селищної ради.

11. Обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку здійснюється з урахуванням 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.

12. Передача продукції в рахунок орендної плати не допускається.

13. Розмір орендної плати переглядається один раз на рік, 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 не з вини орендаря, що підтверджено документами;
- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки комунальної власності;
- 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.

14. 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 0,1 відсотків несплаченої суми за кожний день прострочення.

Умови використання земельної ділянки

15. Земельна ділянка передається в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

16. Цільове призначення земельної ділянки: код згідно КВЦПЗ — 01.01. для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

17. Умови збереження стану об'єкта оренди: збереження правового режиму використання земельної ділянки, недопущення Орендарем погіршення стану земельної ділянки порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду, тому числі капітального будівництва.

Умови повернення земельної ділянки

18. Після припинення дії договору орендар 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 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.

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).

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

20. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем землі, не підлягають відшкодуванню.

21. 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.

22. Розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

23. На орендовану земельну ділянку не встановлено обмеження (обтяження) у використанні.

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

25. Земельна ділянка на день передачі її в оренду не перебуває у заставі.

26. Орендарем забезпечується використання орендованої земельної ділянки без зміни її цільового призначення, визначеного цим договором.

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

Інші права та обов'язки сторін

28. Права орендодавця:

Орендодавець має право вимагати від орендаря:

- використання земельної ділянки відповідно до умов використання земельної ділянки визначених договором оренди;
- дотримання екологічної безпеки землекористування, додержання державних стандартів, норм і правил;
- своєчасного та повного внесення орендної плати.
- в односторонньому порядку розірвати договір у разі систематичної несплати орендної сплати (а саме: повної відсутності орендної плати за попередній рік).

29. Обов'язки орендодавця

Орендодавець зобов'язаний:

- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;
- не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;
- відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за письмовою 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.

30. Права орендаря:

Орендар земельної ділянки має право:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;
- отримувати продукцію і доходи;

31. Обов'язки орендаря:

Орендар земельної ділянки зобов'язаний:

- приступати до використання земельної ділянки після державної реєстрації права оренди;
- зареєструвати право оренди у порядку, встановленому законодавством протягом 10 днів з дати підписання сторонами договору;
- протягом 15 днів після державної реєстрації права оренди надати Орендодавцю копію документу, що підтверджує державну реєстрацію права оренди земельної ділянки;
- використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням, дотримуватись при цьому вимог земельного, екологічного та санітарно-епідеміологічного законодавства України, державних та місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі;
- забезпечити вільний доступ орендодавця на земельну ділянку для контролю за додержанням орендарем умов договору;
- виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором;
- виконувати обов'язки землекористувача, визначені статтею 96 Земельного кодексу України;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації цього договору надати копію договору відповідному органу доходів і зборів.
- своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату.

- у випадку зміни нормативно грошової оцінки землі, розміру ставок (ставки) земельного податку, орендної плати за рішенням Слобожанської селищної ради або за іншим нормативно-правовим актом, Орендар протягом місяця з моменту вступу в дію нової нормативно-грошової оцінки зобов'язаний звернутись до Орендодавця із заявою про внесення змін до пунктів 5, 9 договору оренди землі щодо зміни розміру орендної плати за цим договором, а також здійснити всі необхідні дії для підготовки і укладання додаткової угоди про зміну розміру орендної плати за договором оренди землі, та подати цю додаткову угоду до податкових органів. У випадку невиконання Орендарем вищевказаних обов'язків (незалежно від причин) це є підставою для одностороннього розірвання договору оренди землі Орендодавцем, та/або стягнення з Орендаря суми належної орендної плати відповідно до нормативно-грошової оцінки землі, та/або звернення Слобожанською селищною радою до суду з вимогою викласти договір оренди в частині розміру орендної плати у новій редакції.

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

32. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе орендар.

Страхування об'єкта оренди

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

Зміна умов договору і припинення його дії

34. 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.

35. Дія договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- невиконання орендарем умов пункту 31 договору;
- придбання орендарем земельної ділянки у власність;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- смерті фізичної особи-орендаря (ліквідації юридичної особи-орендаря).

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

36. 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.
- розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається у випадках, передбачених договором.

Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є:

-невиплата орендної плати в повному обсязі до 1 лютого поточного року за попередній рік оренди;

-нецільове використання землі.

37. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи 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.

38. У разі визнанням у судовому порядку договору оренди землі недійсним отримана орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається.

39. Будь-які зміни або доповнення до цього договору здійснюються у письмовій формі та підписуються належним чином уповноваженими представниками сторін. У разі, якщо з будь-яких причин будь-які положення цього договору є недійсними, недіючими, незаконними або такими, що не мають юридичної сили, це не впливає на дійсність або юридичну силу будь-якого або усіх інших положень цього договору.

Сторони попереджаються, що у випадку, коли будь-яке із положень цього договору втратило юридичну силу, вони невідкладно розпочнуть переговори на засадах взаємної доброзичливості для того, щоб змінити це положення таким чином, щоб у зміненому вигляді воно стало чинним і законним та у максимально можливому обсязі відбивало початкові наміри сторін щодо суті зазначеного положення.

В разі відсутності взаємної згоди сторін щодо зміни умов цього договору, його дострокового розірвання на вимогу заінтересованої сторони, ці питання вирішують у судовому порядку.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

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

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

Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються чинним законодавством.

Прикінцеві положення

42. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами та підлягає державній реєстрації.

43. Цей договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий — в орендаря.

Невід'ємними частинами договору є:

- протокол земельних торгів у формі аукціону з продажу права оренди на земельну ділянку сільськогосподарського призначення комунальної власності від _____ 2024 року.

Реквізити сторін

Слобожанська селищна рада,
Чугуївського району
Харківської області
с-ще Слобожанське,
вул. Миру, 7
Чугуївський район
Харківська область
Код ЄДРПОУ 04397508

Підписи сторін

Орендодавець

Орендар

М.П.

М.П.(за наявності печатки)

Секретар Слобожанської селищної ради

Галина КУЦЕНКО