



УКРАЇНА
СНОВСЬКА МІСЬКА РАДА
КОРЮКІВСЬКОГО РАЙОНУ ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

П'ятнадцята сесія восьмого скликання

РІШЕННЯ

29 квітня 2022 року

м.Сновськ

№21-15/VIII

**Про затвердження проекту землеустрою,
нормативної грошової оцінки землі
та проведення земельних торгів в формі
аукціону**

З метою забезпечення ефективного використання міського земельного фонду в ринкових умовах та поповнення міського бюджету, враховуючи інвестиційну привабливість земельних ділянок та звернення громадян, розглянувши проект землеустрою виготовленого ДП «Чернігівський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», відповідно до статей 12, 15-1, пункту «б» ст. 80, ст. ст. 83, 122, 127, 136, 186 Земельного кодексу України, керуючись п. 34 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»,
міська рада в и р і ш и л а:

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки комунальної власності, яку планується за результатами земельних торгів передати в оренду для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості загальною площею 0,4533 га, кадастровий номер 7425880500:02:000:0947 розташованої на території Сновської міської ради (за межами населеного пункту с.Великий Щимель,) Корюківського району Чернігівської області.
2. Затвердити технічну документацію по визначенню нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яку планується за результатами земельних торгів передати в оренду для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості загальною площею 0,4533 га, кадастровий номер 7425880500:02:000:0947 розташованої на території Сновської міської ради (за межами населеного пункту с.Великий Щимель,) Корюківського району Чернігівської області. Встановити нормативну грошову оцінку земельної ділянки згідно технічної документації в розмірі **708 274,00** гривень.
3. Виставити земельну ділянку згідно з Додатком 1 на земельні торги для передачі її в користування на умовах оренди.
4. Встановити строк оренди земельної ділянки, переданої у користування за результатами земельних торгів – 10 років.
5. Встановити відсоток від нормативної грошової оцінки для розрахунку стартового розміру річної оренди плати за користування земельними ділянками, які виставляються на земельні торги, на рівні 5 (п'ять) відсотки.

6. Встановити розмір кроку торгів на рівні 1 (одного) відсотку. (Розмір мінімального кроку торгів становить 1 відсоток стартової ціни лота. Розмір максимального кроку торгів не обмежується).
7. Затвердити стартовий розмір річної оренди за користування земельною ділянкою, що виставляється на земельні торги та значення кроку торгів згідно з Додатком 2.
8. Затвердити проект договору оренди земельної ділянки згідно з Додатком 3.
9. Уповноважити міського голову чи секретаря міської ради (в разі виконання секретарем обов'язків міського голови) на підписання протоколів земельних торгів та договорів оренди земельних ділянок.
10. Контроль за виконанням рішення покласти на начальника відділу земельних відносин та агропромислового розвитку Недвігу В.В. та на постійну комісію з питань містобудування, будівництва, земельних відносин та охорони природи (голова Невмovenко В.).

Міський голова

Олександр МЕДВЕДЬОВ

*Додаток 1
до рішення Сновської міської ради 15 сесії 8
скликання від 29.04.2022 року № 21 –15/VIII*

**Перелік земельних ділянок (несільськогосподарського призначення) комунальної власності Сновської міської ради
виставлених для продажу права оренди на земельних торгах окремими лотами**

№ п/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Місце знаходження земельної ділянки	Площа, га	Цільове призначення (функціональне використання)	Умови продажу
1.	7425880500:02:000:0947	Сновська міська рада (за межами населеного пункту с.Великий Щимель,)	0,4533	для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Оренда

Начальник відділу земельних відносин
та агропромислового розвитку

Валентина НЕДВІГА

Додаток 2
до рішення Сновської міської ради 15 сесії 8
скликання від 29.04.2022 року № 21–15/VIII

**Стартовий розмір річної орендної плати за користування земельною ділянкою
несільськогосподарського призначення комунальної власності, що виставляється на земельні торги окремими лотами**

№ п/п	Місце знаходження земельної ділянки	Кадастровий номер земельної ділянки	Площа, га	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	Відсоток від нормативної грошової оцінки	Стартовий розмір річної орендної плати, грн.	Значення кроку торгів, грн.
1.	Сновська міська рада (за межами населеного пункту с.Великий Щимель,)	7425880500:02:000:0947	0,4533	708274,00	5.0	35413,7	354,14

Начальник відділу земельних відносин
та агропромислового розвитку

Валентина НЕДВІГА

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

м. Сновськ

"___" _____ 2022 року

Орендодавець (уповноважена ним особа) СНОВСЬКА МІСЬКА РАДА в особі голови Медведьова Олександра Олександровича, діючого на підставі ст. 42 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" з одного боку, та Переможець земельних торгів (Орендар) (далі – за текстом - Орендар) _____ / в особі _____ (уповноважена особа), що діє на підставі _____, з другого, уклали цей договір про нижченаведене:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1. Орендодавець надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку несільськогосподарського призначення комунальної власності для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості з кадастровим номером _____, яка розташована за межами населеного пункту _____ на території Сновської міської ради Корюківського району Чернігівської області.

2. ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

- 2.1. В оренду передається земельна ділянка загальною площею _____ га, у тому числі _____ га.
- 2.2. На земельній ділянці відсутні об'єкти нерухомого майна, а також інші об'єкти інфраструктури.
- 2.3. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення договору становить _____ грн.
- 2.4. Земельна ділянка, яка передається в оренду, не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.
- 2.5. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини, відсутні.

3. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

- 3.1. Договір укладено на 10 (десять) 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 (листом – повідомленням) 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 укладення Договору оренди землі на новий строк припиняється.
- 3.4. Факт продовження дії договору засвідчується рішенням орендодавця.

4. ОРЕНДНА ПЛАТА

- 4.1. Орендна плата справляється у грошовій формі.
- 4.2. За результатами земельних торгів складає _____ грн:
 - 4.2.1. Відсоток від нормативної грошової оцінки земельної ділянки для розрахунку орендної плати складає _____ %.
- 4.3. Орендна плата сплачується на рахунок місцевого бюджету Сновської міської територіальної громади за реквізитами:
р/р UA298999980334129812000025653(юридичної особи) або р/р UA718999980334139815000025653(фізичної особи); одержувач – Сновськ ГУК у Черніг. обл/ТГ м.Сновськ/18010600 (юр.особи) або /18010900 (фіз.особи); Код отримувача 37972475; банк одержувача: Казначейство України(ел. адм. подат.), призначення платежу: орендна плата за земельну ділянку 74258 ____:____:____.
- 4.4. Обчислення розміру орендної плати за користування земельною ділянкою здійснюється з урахуванням її цільового призначення та коефіцієнту індексації, визначеного законодавством.
- 4.5. Орендар (переможець земельних торгів) сплачує орендну плату за перший рік користування протягом п'яти робочих днів з дня підписання договору.
- 4.6. Гарантійний внесок, сплачений переможцем земельних торгів зараховується до ціни продажу лота.
- 4.7. Оператор електронного майданчика перераховує сплачений гарантійний внесок переможця земельних торгів (за вирахуванням винагороди оператора електронного майданчика з гарантійного внеску переможця) протягом п'яти робочих днів з дня оприлюднення підписаного протоколу про результати земельних торгів в рахунок оплати ціни продажу лота.
- 4.8. За користування земельною ділянкою в наступних періодах в межах строку дії договору орендна плата вноситься відповідно до вимог Податкового кодексу України.

- 4.9. Розмір орендної плати переглядається щорічно 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;
 - в інших випадках, передбачених законом.
- 4.10. Розмір орендної плати за земельну ділянку комунальної власності, передану в оренду за результатами земельних торгів, не може переглядатися у бік зменшення.
- 4.11. Орендар не звільняється від сплати орендної плати в разі тимчасового не використання земельної ділянки.
- 4.12. У разі визнання у судовому порядку Договору оренди землі недійсним отримана орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається.
- 4.13. В разі невнесення орендної плати в строки, визначені цим договором:
- 4.13.1. у 10-денний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором;
- 4.13.2. справляється пеня у розмірі 0,1 відсотка несплаченої суми за кожний день прострочення.

5. УМОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

- 5.1. Земельна ділянка передається в оренду для промислового використання.
- 5.2. Цільове призначення земельної ділянки - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.
- 5.3. Орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов Договору та вимог чинного законодавства.

6. УМОВИ ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

- 6.1. 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.
- 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.
- 6.2. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення стану земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.
- 6.3. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем землі, не підлягають відшкодуванню.
- 6.4. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.
- Збитками вважаються:
- фактичні витрати, 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.
- 6.5. Розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

7. ОБМЕЖЕННЯ (ОБТЯЖЕННЯ) ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

- 7.1. На орендовану земельну ділянку встановлені обмеження щодо використання, відповідно даних, внесених до Державного земельного кадастру.
- 7.2. На орендовану земельну ділянку не встановлені обтяження та інші права третіх осіб, крім обтяжень, встановлених законом.
- 7.3. Передача в суборенду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку.

8. ІНШІ ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

- 8.1. Права орендодавця.
- 8.1.1. Орендодавець має право вимагати від орендаря:
- використання земельної ділянки за цільовим призначенням на умовах встановлених цим Договором та в межах законодавства України;
 - дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів;
 - дотримання режиму санітарно – захисних зон, особливого режиму використання земель та територій, що особливо охороняються;
 - своєчасного внесення орендної плати;
 - вільного доступу до земельної ділянки;

- 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 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 зобов'язань.

- контролювати використання земельної ділянки орендарем у відповідності до цього Договору.

8.2. Обов'язки орендодавця:

- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;

- не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою за цільовим призначенням;

- попередити орендаря про відомі орендодавцеві 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;

- дотримуватись інших умов визначених цим Договору.

8.3. Право орендаря:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням умов цього Договору;

- на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;

- передавати в суборенду земельну ділянку або її частину за письмовою згодою з орендодавцем без зміни цільового призначення.

8.4. Обов'язки орендаря:

- використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та умов Договору, дотримуючись при цьому вимог чинного земельного, екологічного законодавства, законодавства про охорону довкілля, державних стандартів, норм і правил. Не допускати, під час здійснення господарської діяльності забруднення земельної ділянки радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, захищати її від водної та вітрової ерозії;

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

- дотримуватись режиму використання земель згідно цільового призначення та виду угідь;

- зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;

- своєчасно сплачувати орендну плату в порядку встановленому цим Договором;

- своєчасно проводити нормативну грошову оцінку земельної ділянки у терміни, визначені законодавством України;

- при здійсненні господарської діяльності не допускати погіршення корисних властивостей земельної ділянки;

- приступати до користування земельною ділянкою після реєстрації права оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

- у п'ятиденний строк після державної реєстрації права користування земельною ділянкою надати копію договору відповідному органу державної податкової служби;

- здійснювати інші обов'язки, які встановлені для орендарів земельних ділянок Земельним кодексом України, Законом України «Про оренду землі», Законом України «Про охорону земель», іншими актами законодавства України;

- після закінчення строку Договору повернути земельну ділянку Орендодавцю в належному стані в порядку, встановленому Договором.

8.5. Право оренди земельної ділянки, що встановлюється згідно цього договору, не може бути передано Орендарем у заставу або внесено до статутного капіталу.

9. РИЗИКИ ВИПАДКОВОГО ЗНИЩЕННЯ АБО ПОШКОДЖЕННЯ ОБ'ЄКТУ ОРЕНДИ ЧИ ЙОГО ЧАСТИНИ

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

10. СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТУ ОРЕНДИ

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

10.2. Страхування об'єкта оренди не здійснюється.

10.3. Сторони звільняються від обов'язків щодо страхування об'єкта оренди.

11. ЗМІНА УМОВ ДОГОВОРУ І ПРИПИНЕННЯ ЙОГО ДІЇ

11.1. Зміни умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

11.2. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір розв'язується у судовому порядку.

11.3. Дія договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;

- 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;
- ліквідації юридичної особи-орендаря.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

11.4. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

- взаємною згодою сторін;
- 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.

11.5. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається у разі:

- не внесення орендної плати за користування земельною ділянкою протягом трьох місяців підряд;
- відмови у перегляді орендної плати (п. 4.9 цього Договору);
- недотримання орендарем екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, недодержання державних стандартів, норм і правил відповідно до статті 24 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.

11.5.1. Розірвання в односторонньому порядку здійснюється шляхом прийняття Орендодавцем відповідного рішення. Завірена копія цього рішення надсилається до Орендаря та державного реєстратора речових прав для припинення дії речового права (право користування земельною ділянкою).

11.5.2. Правовідносини вважаються припиненими або розірваними з моменту настання відповідної події або/та внесення відповідних даних до бази даних державної реєстрації речових прав.

11.6. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору;

11.7. Право на орендовану земельну ділянку у разі смерті фізичної особи - орендаря, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду 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.

12.3. Закінчення строку договору не звільняє сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії договору.

13. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

13.1. Цей договір набирає чинності після його підписання сторонами.

13.2. Право користування земельною ділянкою виникає з дня державної реєстрації речового права на нерухоме майно.

13.3. Договір укладено у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий - в орендаря.

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

РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Орендодавець

Орендар

Сновська міська рада Корюківського району

Чернігівської області

Місцезнаходження: 15200, Чернігівська область

м.Сновськ вул.Незалежності, 19

Код ЄДРПОУ 04061932

тел. (04654) 2-17-70, 2-15-42

ПІДПИС СТОРІН

Від Орендодавця

Від Орендаря

_____ Медведьов О.О.

_____ (ПІБ)

МП(за наявності печатки)

МП (за наявності печатки)