

МАЛОВІСКІВСЬКА МІСЬКА РАДА
НОВОУКРАЇНСЬКОГО РАЙОНУ КІРОВОГРАДСЬКОЇ ОБЛАСТІ
_____ СЕСІЯ ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ

Р І Ш Е Н Н Я

« ___ » _____ 2023 року

м. Мала Виска

№ _____

**Про затвердження Типового договору оренди
землі на території Маловисківської міської
територіальної громади**

Відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Земельного кодексу України, Законів України «Про оренду землі», «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», Постанови Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 року № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі» з змінами та доповненнями, з метою приведення договорів оренди земельних ділянок на території Маловисківської міської територіальної громади, які будуть укладатися з орендодавцями до уніфікованої форми та створення єдиного підходу при укладенні договорів оренди земельних ділянок, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Типовий договір оренди землі на території Маловисківської міської територіальної громади, що додається.

2. Юридичному відділу Маловисківської міської ради:

2.1 Розробляти і готувати до укладення вперше та поновлення на новий строк договори оренди землі, у відповідності до затвердженого цим рішенням Типового договору оренди землі на території Маловисківської міської територіальної громади;

2.2 В разі укладення договору оренди землі під польовими дорогами (технологічні шляхи) зазначати в пункті договору «Обов'язки орендаря» такий підпункт:

«Надавати безоплатно та безперешкодно право проходу (проїзду) іншим власникам та користувачам земельних ділянок до належної їм на відповідному праві земельної ділянки розташованої у масиві земель сільськогосподарського призначення, державної чи комунальної власності під польовими дорогами (технологічними шляхами). У разі не забезпечення такого безоплатного та безперешкодного проходу (проїзду), в разі надходження відповідної заяви інших власників та користувачів земельних ділянок до належної їм на відповідному праві земельної ділянки розташованої у масиві земель сільськогосподарського призначення, державної чи комунальної власності під польовими дорогами (технологічними шляхами)- договір розривається міською радою в односторонньому порядку без повідомлення орендаря шляхом прийняття відповідного рішення сесії ради.»

2.3 В разі укладення договору оренди землі на невитребувані (нерозподілені) земельні ділянки (паї), зазначати в пункті договору «Припинення дії договору» такий підпункт:

«З моменту державної реєстрації права власності на невитребувані (нерозподілені) земельні ділянки (паї) договір оренди припиняється, а державна реєстрація припинення права оренди проводиться одночасно з державною реєстрацією права власності. У разі якщо договір оренди невитребуваної (нерозподіленої) земельної ділянки (паю), переданої в оренду закінчився, у зв'язку з набуттям права власності на неї до збирання врожаю, посіяного орендарем на земельній ділянці, орендар має право на збирання такого врожаю. Власник земельної ділянки має право на відшкодування збитків, пов'язаних із тимчасовим зайняттям земельної ділянки (паю) колишнім орендарем, у розмірі пропорційно до орендної плати з дня припинення договору до дня збирання врожаю.»

3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань земельних відносин, природокористування, планування території, будівництва, архітектури, охорони пам'яток, історичного середовища та благоустрою.

Міський голова

Юрій ГУЛЬДАС

Додаток
до рішення Маловисківської міської ради
від _____ 2023 року

№ _____

ТИПОВИЙ
договір оренди землі на території
Маловисківської міської територіальної громади

м. Мала Виска

(місце укладення)

" ____ " _____ 20__ р.

Орендодавець (уповноважена ним особа) _____
(прізвище, ім'я та

_____ по батькові фізичної особи,

_____ , з одного боку, та
найменування юридичної особи)

орендар _____
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,

_____ найменування юридичної особи)

_____ , з другого, уклали цей
договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку (земельні ділянки) _____
(цільове призначення)

з кадастровим номером (кадастровими номерами) (у разі укладення договору оренди землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану зазначаються у разі його/їх наявності) _____,

яка розташована (які розташовані) _____.
(місцезнаходження)

Об'єкт оренди

2. В оренду передається (передаються) земельна ділянка (земельні ділянки) загальною площею _____,

(гектарів)

у тому числі _____
(площа та якісні характеристики

_____ земель, зокрема меліорованих,

_____ за їх складом та видами угідь - рілля,

_____ сіножаті, пасовища, багаторічні насадження тощо)

3. На земельній ділянці (земельних ділянках) розміщені об'єкти нерухомого майна

_____ (перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших об'єктів)

_____, а також інші об'єкти інфраструктури

_____ (перелік, характеристика і стан лінійних споруд, інших об'єктів інфраструктури, у тому числі доріг,

_____ майданчиків з твердим покриттям, меліоративних систем тощо)

4. Земельна ділянка (земельні ділянки) передається (передаються) в оренду разом з _____

_____ (перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших

_____ об'єктів)

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (земельних ділянок) на дату укладення договору становить:

_____ гривень;
(кадастровий номер земельної ділянки)

_____ гривень.
(кадастровий номер земельної ділянки)

Середня нормативна грошова оцінка одиниці площі ріллі по Кіровоградській області становить _____ гривень (у разі укладення договорів оренди землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану).

6. Земельна ділянка (земельні ділянки), яка передається (які передаються) в оренду, має (мають) такі недоліки, що можуть перешкоджати їй (їх) ефективному використанню:

7. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини*

Строк дії договору

8. Договір укладено на _____ років (у разі оренди земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк оренди не може бути меншим як сім років, а у разі оренди земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану строк оренди становить до одного року; для земельних ділянок сільськогосподарського призначення для закладення та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду) не може бути меншим як 25 років; у разі створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності земельна ділянка (земельні ділянки) надається (надаються) в оренду на строк не менш як 30 років; у разі передачі в оренду для ведення товарного

сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, строк дії договору оренди землі не може бути меншим як 10 років).

Після закінчення строку дії договору орендар має переважне право поновити його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за _____ днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Після закінчення строку дії договору оренди землі, укладеного для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану, орендар не має переважного права поновити його на новий строк.

Орендна плата

9. Орендна плата вноситься орендарем у формі та розмірі _____

Обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку здійснюється з урахуванням її цільового призначення, коефіцієнтів індексації та індексів інфляції визначених законодавством. В разі змін коефіцієнтів індексації, індексів інфляції, визначених законодавством, розміру орендної плати. Орендар самостійно розраховує (індексує) нормативно грошову оцінку земельної ділянки на момент сплати орендної плати без укладання додаткової угоди з Орендодавцем.

Базовий податковий (звітний) рік починається 1 січня і закінчується 31 грудня того ж року.

Орендар на визначених у цьому Договорі умовах може вносити орендну плату за майбутній період, але не більше ніж за один рік.

Орендна плата справляється також у випадках, якщо орендар з поважних причин тимчасово не використовує земельну ділянку за умовами даного договору.

Орендна плата справляється виключно в грошовій формі.

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

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

9.1. Розмір орендної плати змінюється шляхом прийняття відповідного рішення Маловисківською міською радою. Підставою для перегляду розміру (ставки) орендної плати за земельну ділянку комунальної власності має бути законодавча зміна граничного (мінімального чи максимального) розміру такої плати або зміна розміру земельного податку.

Після прийняття відповідного рішення Маловисківської міської ради Орендар зобов'язується довести зазначене рішення до відому Орендаря та шляхом надсилання/вручення йому додаткової угоди, до цього Договору. Орендар зобов'язується протягом одного місяця з моменту отримання додаткової угоди підписати таку додаткову угоду щодо прийнятих змін. У разі відмови Орендаря в односторонньому порядку від підписання цієї додаткової угоди, Орендодавець має право розірвати Договір в односторонньому порядку за рішенням сесії ради.

Орендар зобов'язаний вносити орендну плату відповідно до нової орендної ставки.

9.2. Зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки та її індексація проводиться без внесення змін та доповнень до цього Договору у порядку та у випадках, передбачених законодавством України.

Суттєва зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для перегляду розміру орендної плати незалежно від домовленості сторін у договорі оренди

землі про можливість такої зміни.

10. Орендна плата вноситься у такі строки:

1) за земельні ділянки державної та/або комунальної власності, набуті в оренду за результатами земельних торгів:

за перший рік - не пізніше трьох банківських днів з дня укладення договору оренди;
починаючи з наступного року - відповідно до Податкового кодексу України;

2) за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та/або комунальної власності, набуті в оренду без проведення земельних торгів:

за перший рік - у п'ятиденний строк після підписання договору оренди;
починаючи з наступного року - відповідно до Податкового кодексу України;

3) за земельні ділянки приватної власності, земельні ділянки несільськогосподарського призначення державної та/або комунальної власності у такі строки _____

11. Передача продукції в рахунок орендної плати оформляється відповідними актами.

12. Розмір орендної плати переглядається один раз на 2 роки 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 (оренованих земельних ділянок) не з вини орендаря, що підтверджено документами;

зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки (земельних ділянок) державної та комунальної власності;

в інших випадках, передбачених законом.

Розмір орендної плати за земельні ділянки державної та/або комунальної власності, які передані в оренду за результатами земельних торгів, не може переглядатися у бік зменшення.

13. Після прийняття відповідного рішення Маловисківської міської ради, або змін в законодавстві Орендар зобов'язаний вносити орендну плату відповідно до нової орендної ставки та п. 9.1 цього Договору.

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 (земельних ділянок)

15. Земельна ділянка (земельні ділянки) передається в оренду для

_____ (мета використання)

16. Цільове призначення земельної ділянки (земельних ділянок) _____

{Розділ «Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду» виключено на підставі Постанови КМ № 843 від 23.11.2016}

Умови повернення земельної ділянки (земельних ділянок)

21. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку (земельні ділянки) у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки (орендованих земельних ділянок), 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 (орендованих земельних ділянок) або приведення її (їх) 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).

22. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки (орендованих земельних ділянок), які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

23. Поліпшення стану земельної ділянки (земельних ділянок), проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем землі, не підлягають відшкодуванню. Умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки (земельних ділянок) визначаються окремою угодою сторін.

24. 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.

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

Обмеження (обтяження) щодо використання
земельної ділянки (земельних ділянок)

26. На орендовану земельну ділянку (орендовані земельні ділянки) встановлено (не встановлено)

(непотрібне закреслити)

обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб

(підстави встановлення обмежень (обтяжень))

27. Передача в оренду земельної ділянки (земельних ділянок) не є підставою для

припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку.

Інші права та обов'язки сторін*

28. Права орендодавця:

Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням;
- своєчасно вносити орендну плату.

- У разі відмови орендаря від підписання додаткової угоди, щодо зміни розміру орендної ставки відповідно до п. 9.1. Договору, Орендодавець має право розірвати договір в односторонньому порядку за рішенням сесії.

* Визначаються відповідно до Закону України “Про оренду землі”. Права та обов'язки сторін під час воєнного стану, його припинення або скасування в Україні або у відповідних окремих її місцевостях визначаються з урахуванням пунктів 27 і 28 розділу X “Перехідні положення” Земельного кодексу України.

29. Обов'язки орендодавця:

- передати у користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;
- не вчиняти дій, які б перешкождали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою.

30. Права орендаря:

- самостійно господарювати на земельній ділянці, з дотриманням умов цього договору

31. Обов'язки орендаря:

- приступати до використання земельної ділянки після державної реєстрації даного договору;
- виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому чинним законодавством або даним договором оренди землі;
- дотримуватися режиму використання природоохоронного призначення;
- у 5-ти денний строк після державної реєстрації даного договору оренди земельної ділянки надати копію даного договору до Маловисківського відділення Новоукраїнської ДФС.
- використовувати орендовану земельну ділянку відповідно до мети, визначеної у пункті 14,15 договору, дотримуючись при цьому вимог земельного і екологічного законодавства, державних і місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі;
- своєчасно вносити орендну плату;
- утримувати земельну ділянку та прилеглу до них територію в належному санітарному стані;
- відшкодовувати орендодавцеві заподіяну ним шкоду стану земельній ділянці, яку орендує.

- **Орендар зобов'язується протягом одного місяця з моменту отримання додаткової угоди щодо розміру орендної плати підписати таку додаткову угоду щодо прийнятих змін відповідно до п. 9.1. Договору. У разі відмови Орендаря від підписання такої додаткової угоди, Орендодавець має право розірвати договір в односторонньому порядку за рішенням сесії.**

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 підлягає (не підлягає) страхуванню на весь

(непотрібне закреслити)
період дії цього договору.

34. Страхування об'єкта оренди здійснює орендар (орендодавець).

(непотрібне закреслити)

35. Сторони домовилися про те, що у разі невиконання свого обов'язку стороною, яка повинна згідно з цим договором застрахувати об'єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і вимагати відшкодування витрат на страхування.

Зміна умов договору і припинення його дії

36. 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.

37. Дія договору припиняється у разі:

закінчення строку, на який його було укладено;

придбання орендарем земельної ділянки (земельних ділянок) у власність;

викупу земельної ділянки (земельних ділянок) для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки (земельних ділянок) з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;

ліквідації юридичної особи-орендаря

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

38. 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 (оренованих земельних ділянок), яке істотно перешкоджає її (їх) використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

39. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається у **разі відмови Орендаря від підписання додаткової угоди щодо зміни розміру орендної ставки за договором оренди землі протягом одного місяця, з моменту отримання такої додаткової угоди, Орендодавець має право розірвати цей договір в односторонньому порядку за рішенням сесії ради.**

40. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку (ореновані земельні ділянки) до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря є підставою для зміни умов або розірвання договору.

Право на орендовану земельну ділянку (ореновані земельні ділянки) у разі смерті фізичної особи - орендаря, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду

переходить до спадкоємців або інших осіб, які використовують цю

(непотрібне закреслити)

земельну ділянку (ці земельні ділянки) разом з орендарем.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

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

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

Прикінцеві положення

43. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами. Якщо сторони домовилися про нотаріальне посвідчення договору, такий договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.

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

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

Цей договір укладено лише в електронній формі та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця (у разі коли договір укладено для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану).

Цей договір зареєстровано за № _____ у Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань _____ районною військовою адміністрацією _____ (у разі коли договір укладено для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану).

Право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації договору (у разі коли договір укладено для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану).

Додатком до цього договору є технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель (у разі формування земельної ділянки коли договір укладено для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану).

Реквізити сторін

Орендодавець

Орендар

_____ (прізвище, ім'я та по батькові)

_____ (прізвище, ім'я та по батькові)

_____ фізичної особи, паспортні дані

_____ фізичної особи, паспортні дані

_____ (серія, номер, ким і коли

_____ (серія, номер, ким і коли

_____ виданий), найменування юридичної

_____ виданий), найменування юридичної

_____ особи, що діє на підставі

_____ особи, що діє на підставі

_____ установчого документа (назва,

_____ установчого документа (назва,

_____ ким і коли затверджений),

_____ ким і коли затверджений),

відомості про державну

реєстрацію та банківські

реквізити)
Місце проживання фізичної особи,
місцезнаходження юридичної особи

(індекс, область,

район, місто, село, вулиця,

номер будинку та квартири)

Ідентифікаційний номер _____

(фізичної особи)

Ідентифікаційний код _____

(юридичної особи)

відомості про державну

реєстрацію та банківські

реквізити)
Місце проживання фізичної особи,
місцезнаходження юридичної особи

(індекс, область,

район, місто, село, вулиця,

номер будинку та квартири)

Ідентифікаційний номер _____

(фізичної особи)

Ідентифікаційний код _____

(юридичної особи)

Підписи сторін

Орендодавець

МП (за наявності печатки)

Орендар

МП (за наявності печатки)