СМІЛЯНСЬКА МІСЬКА РАДА

LIX СЕСІЯ

Р І Ш Е Н Н Я

29.03.2023 №59-72/VIII

Про проведення земельних торгів  
з продажу права оренди земельної  
ділянки несільськогосподарського  
призначення площею 0,0321 га на вул. Незалежності (біля буд. № 75)

Відповідно до п. 34 ч. 1 ст. 26, п. 3 ч. 4 ст. 42, ч. 1 ст. 59 Закону України від 21.05.1997 № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні», п.п. «а» ч. 1 ст. 12, ст. 112, ч. 1 ст. 122, ч. 1 ст. 134, ст.ст. 135-137 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-ІІІ, постанови Кабінету Міністрів України від 22.09.2021 № 1013 «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття права користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)», з метою продажу права оренди земельної ділянки на земельних торгах, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Включити земельну ділянку площею 0,0321 га, кадастровий номер 7110500000:04:002:0397, що розташована: Черкаська область, м. Сміла,  
вул. Незалежності (біля буд. № 75), категорія земель – землі житлової та громадської забудови, цільове призначення – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (КВЦПЗ 03.07), до переліку земельних ділянок, право оренди на яку пропонується продати на земельних торгах.

2. Затвердити умови земельних торгів із продажу права оренди земельної ділянки комунальної власності площею 0,0321 га, кадастровий номер 7110500000:04:002:0397, що розташована: Черкаська область, м. Сміла,  
вул. Незалежності (біля буд. № 75), категорія земель – землі житлової та громадської забудови, цільове призначення – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, згідно з Додатком 1.

3. Затвердити проект договору оренди землі згідно з Додатком 2.

4. Земельні торги провести у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет в порядку, затвердженому Кабінетом Міністрів України.

5. Уповноважити міського голову Ананка Сергія Васильовича від імені міської ради підписати за допомогою кваліфікованого електронного підпису протокол земельних торгів та договір оренди землі, на випадок відсутності міського голови на дату проведення торгів, уповноважити на виконання зазначених дій секретаря міської ради Студанса Юрія Іваровича.

6. Організацію виконання рішення покласти на управління архітектури, регулювання забудови та земельних відносин міста.

7. Контроль за виконанням рішення покласти на секретаря міської ради, постійну комісію міської ради з питань земельних відносин та містобудування, екології та раціонального природокористування.

Міський голова Сергій АНАНКО

ПОГОДЖЕНО

|  |  |
| --- | --- |
| Секретар міської ради | Юрій СТУДАНС |
| Постійна комісія міської ради з  питань земельних відносин та містобудування, екології та раціонального природокористування | Людмила БАНДУРКО |
|  |  |
| Юридичний відділ | Оксана СІЛКО |
| Начальник управління архітектури, регулювання забудови та земельних відносин міста | Сергій БРАУНЕР |

Додаток 1

ЗАТВЕРДЖЕНО

рішення міської ради

від 29.03.2023 №59-72/VIII

Умови земельних торгів із продажу права оренди земельної ділянки комунальної власності площею 0,0321 га, кадастровий номер 7110500000:04:002:0397 (землі житлової та громадської забудови), що розташована у м. Сміла на вул. Незалежності (біля буд. № 75), з цільовим призначенням – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

1. Земельні торги провести не раніше 30 днів та не пізніше 45 днів з дня оприлюднення оголошення про їх проведення.

2. Земельні торги провести в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

3. Земельна ділянка комунальної власності 0,0321 га, кадастровий номер 7110500000:04:002:0397, що розташована: Черкаська область, м. Сміла,  
вул. Незалежності (біля буд. № 75), категорія земель – землі житлової та громадської забудови, цільове призначення – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (далі – земельна ділянка).

4. Земельна ділянка розташована в межах території громадської забудови (торгівельна зона).

Переважні види використання території: будівлі торгівлі, об’єкти ринкової інфраструктури.

Супутні види використання території: відкриті автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, об’єкти інженерної інфраструктури, зелені насадження загального та спеціального призначення.

Допустимі види використання території: малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення, майданчики для сміттєзбірників.

Гранично допустима висотність будинків – 5 м.

Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки 58%.

Наявні на земельній ділянці планувальні обмеження: відсутні.

На земельну ділянку встановленні обмеження у використанні:

- на площу 0,0007 га – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи;

- на площу 0,0051 га – охоронна зона навколо інженерних комунікацій;

- на площу 0,0034 га – охоронна зона навколо інженерних комунікацій;

- на площу 0,0064 га – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта електрозв’язку.

5. Встановити строк користування земельною ділянкою при укладенні договору оренди з переможцем земельних торгів – 5 років без права подальшого поновлення, з можливістю укладення договору оренди землі на новий строк у разі забудови земельної ділянки.

6. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить   
463 472,95 (чотириста шістдесят три тисячі чотириста сімдесят дві) гривні 95 копійок.

7. Стартовий розмір річної орендної плати 3 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки та становить 13 904,19 (тринадцять тисяч дев’ятсот чотири) гривні 19 копійок.

8. Крок земельних торгів становить 10% стартової ціни лота.

9. Розмір орендної плати переглядається не менше одного разу на рік   
і коригується у разі:

зміни законодавства;

зміни умов господарювання, передбачених договором;

зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, розмірів орендної плати за рішенням міської ради, підвищення цін і тарифів, встановлення коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

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

зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної та комунальної власності;

в інших випадках, передбачених законом.

10. Орендна плата за земельну ділянку не може бути зменшена за згодою сторін протягом строку дії договору оренди, а також у разі його поновлення.

11. Сума річної орендної плати, визначена в ході земельних торгів підлягає сплаті протягом 5 робочих днів з дня, що настає за днем формування протоколу про результати земельних торгів.

12. Документ про оплату разом з договором оренди землі є підставою для державної реєстрації права оренди переможця земельних торгів на земельну ділянку.

13. Орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця передаватися орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда).

14. Перегляд орендної плати у сторону зменшення не допускається до закінчення строку оренди.

15. Зміна цільового призначення земельної ділянки допускається в порядку, визначеному законодавством.

16. Протягом року з моменту набуття права оренди розпочати будівельні роботи на земельній ділянці та завершити їх не пізніше закінчення строку оренди земельної ділянки.

Секретар міської ради Юрій СТУДАНС

Сергій БРАУНЕР

Додаток 2

ЗАТВЕРДЖЕНО

рішення міської ради

від 29.03.2023 № 59-72/VIII

**Договір оренди землі**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| м. Сміла Черкаської обл. |  | \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_р. |
|  |  |  |

**Орендодавець: Смілянська міська рада** (код ЄДРПОУ 25874705), в особі міського голови Ананка Сергія Васильовича, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з одного боку, та

**Орендар:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

з другого, уклали цей договір про нижченаведене:

**Предмет договору**

1. Орендодавець надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку земель житлової та громадської забудови для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

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

(цільове призначення)

з кадастровим номером 7110500000:04:002:0397

яка знаходиться: м. Сміла, вул. Незалежності (біля буд. № 75)

(місце знаходження)

**Об'єкт оренди**

|  |  |
| --- | --- |
| 2. В оренду передається земельна ділянка площею | **0,0321 га** |
|  | (площа, га) |
| з них площею 0,0321 га – землі під соціально-культурними об’єктами | |
| *(площа та якісні характеристики земель, зокрема меліорованих за їх складом та видами угідь –рілля, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження, тощо)* | |
| 3. На земельній ділянці знаходяться об’єкти нерухомого майна:  немає | |
| (перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших об’єктів) | |
|  | |
| *(перелік, характеристика і стан лінійних споруд, інших об’єктів інфраструктури, у тому числі доріг, майданчиків з твердим покриттям, меліоративних систем, тощо)*  4. Земельна ділянка передається в оренду разом з: | |
| немає | |
| *(перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших об'єктів)* | |
| 5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладання договору становить: | |

|  |
| --- |
| 7110500000:04:002:0397 463 472,95 (чотириста шістдесят три тисячі чотириста сімдесят дві) гривні 95 копійок, відповідно до витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки від 07.03.2023. |

6. Земельна ділянка яка передається в оренду, має такі недоліки, які можуть перешкоджати її ефективному використанню: немає

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

**Строк дії договору**

8. Договір укладено строком на 5 років без права подальшого поновлення. Дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення.

Орендар, який належно виконував обов’язки за умовами договору та бажає скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, відповідно до умов передбачених статтею 33 Закону України «Про оренду землі», зобов’язаний повідомити про це орендодавця не пізніше як за місяць до закінчення строку дії договору оренди землі.

До листа-повідомлення про укладення договору оренди землі на новий строк орендар має додати проект договору.

**Орендна плата**

9. Орендна плата вноситься орендарем у грошовій формі і становить \_\_\_\_\_\_\_грн. в рік відповідно до результатів земельного аукціону (протокол земельних торгів у формі аукціону з продажу права оренди земельної ділянки від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_), що становить \_\_\_ відсотків від нормативної грошової оцінки.

10. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням її цільового призначення та коефіцієнтів індексації, які застосовуються кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель міста.

11**.** Орендна плата вноситься у такі строки **для фізичних осіб (крім фізичних осіб-підприємців):** однимплатежемна р/р UА128999980334109815000023753 в ГУК у Черк.обл./тг м. Сміла, МФО 899998, код платежів 18010900, ЄДРПОУ 37930566, банк одержувача: Казначейство України (ЕАП);

для **фізичних осіб-підприємців** щомісячно не пізніше 30 числа наступного місяця за звітним, у розмірі 1/12 частини річної орендної плати.

Орендна плата вноситься у такі строки **для юридичних осіб** щомісячно не пізніше 30 числа наступного місяця за звітним, у розмірі 1/12 частини річної орендної плати на р/р UА918999980334199812000023753 в ГУК у Черк.обл./тг м. Сміла, МФО 899998, код платежів 18010600, ЄДРПОУ 37930566, банк одержувача: Казначейство України (ЕАП).

12. Передача продукції в рахунок орендної плати не передбачається.

13. Розмір орендної плати переглядається: не менше одного разу на рік у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;

- зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, розмірів орендної плати за рішенням міської ради, підвищення цін і тарифів, встановлення коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

- погіршення стану орендованої земельної ділянки (орендованих 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.

13.1. Орендна плата за земельну ділянку не може бути зменшена за згодою сторін протягом строку дії договору оренди, а також у разі його поновлення.

14. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором:

- у 10-ти денний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором та справляється пеня. Розмір та розрахунок пені здійснюється відповідно до Податкового кодексу України.

**Умови використання земельної ділянки**

|  |  |
| --- | --- |
| 15. Земельна ділянка передається в оренду | для будівництва та обслуговування будівель торгівлі |
|  | *(мета використання*) |
| 16. Цільове призначення земельної ділянки: | для будівництва та обслуговування будівель торгівлі |

17. Умови збереження стану об'єкта оренди *-* забороняється самовільна забудова земельної ділянки.

Орендар у відповідності до ст.ст. 164, 166, 167, 168 Земельного Кодексу України повинен здійснювати раціональну організацію території, поліпшення корисних властивостей землі, захист земельної ділянки від водної та вітрової ерозії, підтоплення, забруднення відходами виробництва, хімічними і радіоактивними речовинами, від інших процесів руйнування.

Орендар забезпечує знімання, використання і збереження родючого шару ґрунту при проведенні робіт пов’язаних із порушенням земель при будівництві, тощо.

**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.

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 року № 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 встановлено обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб:

- на площу 0,0007 га – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи;

- на площу 0,0051 га – охоронна зона навколо інженерних комунікацій;

- на площу 0,0034 га – охоронна зона навколо інженерних комунікацій;

- на площу 0,0064 га – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта електрозв’язку.

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

**Інші права та обов'язки сторін**

25.Права орендодавця: Смілянська міська рада має право здійснювати контроль за використанням та охороною земель, додержанням земельного та екологічного законодавства та вимагати від орендаря:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;

- дотримання екологічної безпеки землекористування, додержання державних стандартів, норм і правил;

- дотримання режиму санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються у разі їх наявності чи встановлення (виникнення) в порядку встановленому законодавством;

- своєчасного внесення орендної плати, сплати штрафу та пені за прострочення внесення орендної плати.

26. Обов'язки орендодавця: Смілянська міська рада зобов’язана:

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

- при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;

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

- 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.

27. Права орендаря. Орендар має право:

- приступати до використання земельної ділянки в строки встановлені договором оренди землі, але не раніше державної реєстрації відповідного права оренди;

- самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;

- у разі наміру орендаря змінити цільове призначення земельної ділянки, така зміна здійснюється в порядку, визначеному Земельним кодексом України;

- за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;

**-** звернутися за згодою щодо здачі земельної ділянки в суборенду;

- звернутись з проектом угоди про внесення змін до договору, крім зменшення розміру орендної плати, в тому числі про дострокове припинення права.

28.Обов'язки орендаря. Орендар зобов’язаний:

- самостійно обчислювати розмір орендної плати щороку станом на 1 січня і не пізніше 20 лютого поточного року подавати до відповідного контролюючого органу за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому статтею 46 Податкового Кодексу, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями (для суб’єктів господарювання);

- здійснювати індексацію розміру орендної плати згідно з проведеною щорічною індексацією грошової оцінки землі, відповідно до вимог нормативних та законодавчих актів, без внесення змін в договір оренди землі шляхом подання орендарем до органу, що контролює надходження плати за землю, розрахунку орендної плати;

- у п’ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки надати копію договору відповідному органу доходів і зборів;

- самостійноуточнювати зміни банківських реквізитів Орендодавця через фінансові та податкові органи на місцях;

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

- своєчасно і в повному обсязі вносити орендну плату за користування земельною ділянкою відповідно до умов цього договору;

- у разі відчуження нерухомого майна, розташованого на орендованій земельній ділянці, примірник договору оренди передати новому власнику та поінформувати його про необхідність сплати орендної плати;

- протягом року з моменту набуття права оренди розпочати будівельні роботи на земельній ділянці та завершити їх не пізніше закінчення строку оренди земельної ділянки.

**Ризик випадкового знищення або пошкодження**

**об'єкта оренди чи його частини**

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

**Страхування об'єкта оренди**

30. Згідно з цим договором об'єкт оренди може бути застрахований на весь період дії цього договору.

31. Страхування об'єкта оренди здійснює орендар.

32. Сторони домовились про те, що у разі невиконання умови страхування об’єкта оренди орендарем - друга сторона може застрахувати його та вимагати відшкодування витрат на страхування.

**Зміна умов договору і припинення його дії**

33. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

Будь які зміни та доповнення до договору оформляються у вигляді додаткових угод, які стають невід’ємною частиною цього договору.

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

34.Дія договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;

- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;

- викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;

- ліквідація юридичної особи-орендаря.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

35. 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.

36. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається орендодавцем.

Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є:

- систематична несплата орендної плати.

Дострокове розірвання цього договору орендодавцем має здійснюватись за умови письмового попередження за 1 місяць орендаря.

37.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.

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.

**Відповідальність сторін за невиконання або**

**неналежне виконання договору**

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

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

**Прикінцеві положення**

40.Цей договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами.

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.

**Реквізити сторін**

|  |  |
| --- | --- |
| ОРЕНДОДАВЕЦЬ  Смілянська міська рада  в особі міського голови  Ананка Сергія Васильовича  що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»  Місце знаходження юридичної особи:  20701, Черкаська область, м. Сміла  вул. Незалежності, 37  код ЄДРПОУ  25874705 | ОРЕНДАР  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Підписи сторін

Орендодавець Орендар

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

М П М.П. ( за наявності печатки)

Секретар міської ради Юрій СТУДАНС

Сергій БРАУНЕР