

Додаток №1
до рішення № _____ - ____ - VII
_____ сесії VII-го скликання
Ірпінської міської ради
від „____” _____ 2017
року

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

М.ІРПІНЬ

“ ____ ” _____ 20__ р.

Ірпінська міська рада (м. Ірпінь, вул. Шевченка, 2-а) в особі міського голови _____, діючого на підставі Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", ст. 12, 93, 122, 124 Земельного кодексу України, надалі - **"ОРЕНДОДАВЕЦЬ"**, з однієї сторони та _____

(повна назва господарюючого суб'єкта, ідентифікаційний номер, № свідоцтва про державну реєстрацію, юридична адреса, ЄДРПОУ)

надалі - **"ОРЕНДАР"**, з другої сторони, уклали цей договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а орендар приймає на підставі рішення _____ сесії _____ скликання Ірпінської міської ради від „____” _____ 201__ р. № _____ "Про _____" у строкове платне користування земельну ділянку (земельні ділянки) _____

(цільове призначення)

з кадастровим номером (кадастровими номерами) _____, 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 окремих категорій за їх складом та видами угідь – рілля, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження тощо)

3. На земельній ділянці знаходяться 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 тощо).

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

(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)

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

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

Строк дії договору

8. Договір укладено на _____ років з „___” _____ 20__ р. по „___” _____ 20__ р.

8.1. Договір набирає чинності з моменту його укладання (підписання) сторонами, але не пізніше 10-ти денного терміну з дня прийняття рішення про затвердження проекту землеустрою та передачі земельної ділянки в користування на умовах оренди, що надає право орендодавцю для нарахування орендної плати за користування земельною ділянкою.

8.2. Після закінчення строку дії договору Орендар має переважне право поновити його на новий строк. У цьому разі орендар зобов'язаний не пізніше ніж за 60 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію.

Орендна плата

9. Річна орендна плата за земельну ділянку встановлюється у розмірі _____ % (_____ відсотків) від нормативної грошової оцінки землі.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки згідно з витягом з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки у м. Ірпінь виданого уповноваженим державним органом (_____) № _____ від _____ року складає _____ гривень.

9.1. Орендна плата вноситься орендарем у грошовій формі в сумі:

_____ при
(сума орендної плати)

цьому вказана сума змінюється при умові проведення щорічної індексації; зміни нормативної грошової оцінки земель; зміни розміру орендної плати згідно Податкового кодексу України та рішення Ірпінської міської ради без внесення додаткових змін до цього договору.

на рахунок Орендодавця: рахунок № _____, код ЄДРПО _____,
код платежу _____, Банк _____, МФО _____.

9.2. Нарахування орендної плати за земельну ділянку забезпечується з моменту прийняття рішення Ірпінською міською радою та припиняється з дня підписання сторонами (уповноваженими представниками) Додаткової угоди про припинення та Акту прийому-передачі (повернення) земельної ділянки (додаток 1). В разі продажу земельної ділянки за договором купівлі-продажу нарахування орендної плати за цим Договором припиняється з дати реєстрації речового права на земельну ділянку.

9.3. Орендна плата справляється також і у випадках, якщо орендар тимчасово не використовує земельну ділянку за умовами договору.

9.4. У разі визнання в судовому порядку договору оренди недійсним, одержана орендодавцем орендна плата за використання земельної ділянки на умовах цього Договору не повертається.

10. Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженою Кабінетом Міністрів України формою (додаток 2), що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

11. Орендна плата вноситься у такі строки для всіх категорій платників, крім громадян, щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця, фізичними особами-громадянами сплачується протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення.

12. Передача продукції в рахунок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності не допускається.

13. Розмір орендної плати переглядається один раз на рік та у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України;
- прийняття рішення Ірпінської міської ради щодо зміни розмірів річної орендної плати за землею;
- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки (земельних ділянок) комунальної власності м. Ірпінь;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;
- в інших випадках, передбачених законом.

14. У разі невнесення орендної плати (грошового зобов'язання) у строки, визначені цим договором, на суму грошового зобов'язання справляється пеня (включаючи суму штрафних санкцій за їх наявності та без урахування суми пені) за кожний календарний день прострочення сплати грошового зобов'язання, включаючи день погашення, з розрахунку 120 відсотків річних облікової ставки Національного банку України, діючої на кожний такий день.

Умови використання земельної ділянки (земельних ділянок)

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

(мета використання)

16. Цільове призначення земельної ділянки (земельних ділянок) _____.

17. Умови збереження стану об'єкта оренди _____.

17-1. Право на оренду земельної ділянки комунальної власності не може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу.

Умови повернення земельної ділянки (земельних ділянок)

18. Після припинення дії договору орендар в 5-ти денний строк повертає орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду за Актом прийому-передачі (повернення) земельної ділянки, про що складається відповідний Акт прийому-передачі (повернення) земельної ділянки.

У разі порушення строків повернення земельної ділянки та відповідно не підписання Акту прийому-передачі (повернення), орендар сплачує неустойку (збитки) орендодавцеві у розмірі подвійної орендної плати за користування земельною ділянкою з наступного дня закінчення терміну дії договору оренди земельної ділянки.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних зі 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.

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

20. 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.

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 (земельних ділянок)

23. На орендовану земельну ділянку (орендовані земельні ділянки) встановлено (не встановлено) (непотрібне закреслити) обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб _____

(підстави встановлення обмежень (обтяжень))

24. 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

25. Права орендодавця:

- здійснювати контроль за відповідністю використання Орендарем наданої в оренду земельної ділянки її цільовому призначенню;
- додержання екологічної безпеки землекористування, державних стандартів, норм і правил, проектних рішень, правил забудови у місті Ірпінь;
- вимагати від Орендаря своєчасного внесення орендної плати, вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за додержанням Орендарем умов договору;
- достроково відповідно до рішення міської ради (орендодавця) припиняти право оренди у разі порушень умов використання земельної ділянки або невиконання орендарем умов договору;
- Орендодавець має право в односторонньому порядку збільшити розмір орендної плати у разі збільшення відповідно до законодавства України розміру земельного податку, а також у зв'язку з проведенням щорічної індексації нормативної грошової оцінки земельної ділянки та затвердження оновленої нормативної грошової оцінки земель по м.Ірпінь за рішенням Ірпінської міської ради без внесення додаткових змін до цього договору.

26. Обов'язки орендодавця:

- передати Орендарю землю у стані, що відповідає умовам договору та придатна для використання за цільовим призначенням;
- не вчиняти дій, які перешкоджали б Орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;
- не втручатись у господарську діяльність Орендаря і не створювати йому будь-яких перешкод при виконанні цього договору.

27. Права орендаря:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;
- за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;
- одержувати продукцію та доходи;
- поновлення договору після закінчення строку на який було його укладено, переважного придбання у власність орендованої земельної ділянки у відповідності до закону в разі добросовісного виконання вимог діючого земельного законодавства України та умов цього договору;
- за письмовою згодою Орендодавця (у формі рішення міської ради) передавати в суборенду земельну ділянку або її частину, у випадках та на умовах, передбачених законом та цим договором;

28. Обов'язки орендаря:

- в 10-ти денний термін подати на державну реєстрацію договір оренди земельної ділянки згідно чинного законодавства;

- приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку;
- додержуватися вимог ст. 96 Земельного кодексу України, Закону "Про оренду землі" та цього договору;

- дотримуватися режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- забезпечити вільний доступ до земельної ділянки уповноважених належним чином осіб для контролю за дотриманням умов цього договору;
- ефективно використовувати землю, не допускати погіршення екологічної обстановки на території в результаті своєї діяльності;
- здійснювати комплекс заходів щодо охорони земель, збереження і підвищення родючості ґрунтів та поліпшення інших корисних властивостей землі;
- своєчасно сплачувати орендну плату згідно умов цього Договору;
- Орендар забезпечує знімання, використання і збереження родючого шару ґрунту при проведенні робіт, пов'язаних із порушенням земель
- обов'язковими для орендаря є забезпечення вільного доступу для прокладання нових комунікацій ремонту та експлуатації існуючих інженерних споруд, що знаходяться в межах орендованої території;
- у разі зміни юридичної адреси (місцезнаходження юридичної, фізичної особи), реквізитів, зміни керівництва орендар зобов'язаний письмово повідомити Ірпінську міську раду про відповідні зміни та укласти додаткову угоду до договору **не пізніше 10-и денного терміну з дня виникнення цих змін**;
- у разі розірвання договору оренди землі з ініціативи орендаря орендодавець має право на отримання орендної плати за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах і орендодавцем не видано правовстановлюючий документ на землю іншій особі, орендар в цьому разі сплачує орендну плату лише до місяця одержання правовстановлюючого документа іншою особою;
- **у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки (угоди про внесення змін до договору оренди) надати копію договору до Іпінського відділення Вишгородської ОДПІ ГУДФС у Київській області.**

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 підлягає (не підлягає) **(непотрібне закреслити)** страхуванню на весь період дії цього договору.

31. Страхування об'єкта оренди здійснює орендар.

32. 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

33. Зміна умов договору здійснюється за ініціативою однієї із сторін у письмовій формі за взаємною згодою сторін, крім умов зазначених у розділі "Орендна плата".

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

34. 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.

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

36. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається на підставі рішення міської ради.

Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є:

- систематична несплата орендної плати за земельну ділянку згідно Земельного кодексу України, Цивільного та Податкового кодексів України;

- використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.

37. Реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

37-1. 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 земельну ділянку (-ки) разом з Орендарем), у разі розміщення на такій ділянці нерухомого майна.

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, але **не пізніше 10-ти денного терміну з дня прийняття рішення про затвердження проекту землеустрою та передачі земельної ділянки в користування на умовах оренди**. Якщо сторони домовилися про нотаріальне посвідчення договору, такий договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.

40-1. 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:

- план або схема земельної ділянки;

- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;

- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;

- акт прийому-передачі (повернення) об'єкта оренди;

- розрахунок розміру орендної плати;

- акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання;
- проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у випадках, передбачених законом;
- рішення ради щодо передачі земельної ділянки в користування на умовах оренди;
- витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

Реквізити сторін

Орендодавець

(прізвище, ім'я та по батькові
фізичної особи, паспортні дані
(серія, номер, ким і коли
виданий), найменування юридичної
особи, що діє на підставі
установчого документа (назва,
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)

Орендар

(прізвище, ім'я та по батькові
фізичної особи, паспортні дані
(серія, номер, ким і коли
виданий), найменування юридичної
особи, що діє на підставі
установчого документа (назва,
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)

Підписи сторін

Орендодавець

МП (за наявності печатки)

Орендар

МП (за наявності печатки)

Договір оренди земельної ділянки взято на облік у відділі земельних ресурсів
Ірпінської міської ради.

«_____» _____ 20__ р. за № _____

**М.П. Начальник відділу земельних ресурсів
Ірпінської міської ради**

І.П. Прізвище

Секретар ради _____

**Додаток №1
до „Типового договору оренди
земельної ділянки у м.Ірпінь”
затвердженого рішенням _____
сесії _____ скликання
Ірпінської міської ради
№ _____
від _____ 2017 року**

**АКТ ПРИЙОМУ–ПЕРЕДАЧІ (ПОВЕРНЕННЯ)
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

м.Ірпінь _____ 20__ року

Ми, що нижче підписалися, Ірпінська міська рада (орендодавець) в особі міського голови _____, з одного боку та _____ (орендар) з другого боку, склали цей акт проте, що Ірпінська міська рада передає/приймає, а _____ (найменування орендаря) приймає/повертає в користування на умовах оренди терміном на _____ (____) років, земельну ділянку передає земельну ділянку кадастровий № _____, загальною площею _____ га, надану _____,

_____ (цільове призначення земельної ділянки)
яка знаходиться за адресою: _____, згідно рішення _____ сесії _____ скликання Ірпінської міської ради № _____ від „____” _____ 20__ року „Про _____”.

Землекористувач (орендар) зобов’язується ефективно використовувати землю, не допускати погіршення екологічної обстановки на території в результаті своєї діяльності. Після закінчення строку користування повернути земельну ділянку в стані, в якому вона була до надання.

Недоліки земельної ділянки, які суттєво можуть вплинути (вплинули) на її подальше використання за цільовим призначенням, відсутні.

Передає:

Прийняв:

Міський голова/Орендар

Орендар/ Міський голова

М.П.

М.П.

Акт прийому–передачі (повернення) земельної ділянки взято на облік у відділі земельних ресурсів Ірпінської міської ради.

« _____ » _____ 20__ р. за № _____

М.П. Начальник відділу земельних ресурсів
Ірпінської міської ради
Секретар ради _____

І.П. Прізвище

Додаток №2
до „Типового договору оренди
земельної ділянки у м.Ірпін”
затвердженого рішенням ____ сесії
_____ скликання
Ірпінської міської ради
№ _____
від _____ 2017 року

Розрахунок
розміру орендної плати за земельні ділянки
державної або комунальної власності, грошова оцінка
яких проведена, на _____ 20__ року

Категорія земель	Площа, кв.метрів (в населених пунктах), гектарів (за межами населених пунктів)	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на _____.20__ р., гривень	Ставка земельного податку, встановлена Податковим кодексом України, відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки	Добуток коефіцієнтів індексації грошової оцінки земельної ділянки за попередні роки	Прийнятий для розрахунку розміру орендної плати, відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки	Розмір земельного податку, гривень	Розмір орендної плати, гривень

У межах _____ м.Ірпінь
(назва населеного пункту)

Разом _____ кв.м

За межами _____ -
(назва населеного пункту)

Разом _____ -

Усього _____ кв.м

Орендодавець _____ МП

(підпис, ініціали та прізвище)

Орендар _____ МП

(за наявності
печатки)

(підпис, ініціали та прізвище)

Секретар ради