ВИНОГРАДІВСЬКА МІСЬКА РАДА ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ
П’ятдесята сесія восьмого скликання

РІШЕННЯ

12.12.2025 м.Виноградів № 4705

Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з метою продажу права оренди та затвердження умов продажу права оренди земельної ділянки на земельних торгах у формі електронного аукціону за адресою: с.Боржавське, контури №175, 177

Для забезпечення проведення земельних торгів згідно чинного законодавства, відповідно до ст. 12, 20, 100, частини 1 ст. 122, ст. 135-139, 186 Земельного кодексу України, статті 50 Закону України «Про землеустрій», статті 16 Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони», Вимог щодо підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису), затверджених постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)», керуючись статтями 26, 42, 59 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 з метою продажу права оренди на земельних торгах у формі електронного аукціону площею 7,7849 га, кадастровий номер 2121280300:01:004:0011, категорія земель – землі сільськогосподарського призначення, цільове призначення – для ведення фермерського господарства (КВЦПЗ 01.02), що розташована за адресою: Закарпатська область, Берегівський район, с.Боржавське, контури №175, 177.

2.Затвердити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право земельного сервітуту на право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху (код 07.02) площею 0,0505 га, що розташована с.Боржавське, контури №175, 177, кадастровий номер 2121280300:01:004:0011.

3. Включити до переліку земельних ділянок комунальної власності, права на які виставляються на продаж на конкурентних засадах, земельну ділянку сільськогосподарського призначення комунальної власності, право оренди якої підлягає продажу на земельних торгах у формі електронного аукціону 7,7849 га, кадастровий номер 2121280300:01:004:0011 з цільовим призначенням для ведення фермерського господарства (КВЦПЗ 01.02) за адресою: Закарпатська область, Берегівський район, с.Боржавське, контури №175,177.

4. Виставити окремим лотом право оренди на земельну ділянку комунальної власності, інформація про яку додається, згідно з додатком 1 *(додається)*.

5.Визначити Організатором земельних торгів Виноградівську міську раду.

6. Встановити наступні умови продажу права оренди земельної ділянки, визначеної у додатку 1 на земельних торгах (електронному аукціоні) за лотами, а саме:

6.1. стартова ціна лота з продажу права оренди на земельну ділянку становить 12 (дванадцять) відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

6.2. термін дії права оренди на земельну ділянку – 7 років;

6.3. мінімальний крок торгів у розмірі 1% від стартового розміру річної орендної плати за користування земельною ділянкою;

6.4. розмір реєстраційного внеску за лотом встановлюється у розмірі 0,1% мінімальної заробітної плати, визначеної законом про Державний бюджет України на 1 січня року;

6.5. розмір гарантійного внеску 30% від стартового розміру річної орендної плати, але не більше 2500 прожиткового мінімуму, встановленого для працездатних осіб законом про Державний бюджет України на 1 січня року;

6.6. обмеження у здійсненні господарської діяльності у користуванні земельною ділянкою – на частину земельної ділянки, на яку поширюється право земельного сервітуту на право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху (код 07.02) площею 0,0505 га та охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (код 01.05) площею 0,0519 га.

6.7. відшкодування переможцем витрат на підготовку лоту у повному обсязі, стороні за договором, яка понесла витрати на такі роботи;

6.8. розмір орендної плати за землю за перший рік оренди має дорівнювати ціні продажу відповідного лота.

7. Затвердити проєкт договору оренди землі, згідно з додатком 2 *(додається)*.

8.Уповноважити відділ комунального майна територіальної громади укласти з оператором електронного майданчика договір про організацію та проведення земельних торгів у формі електронного аукціону. Опублікувати через особистий кабінет, створений через оператора електронного майданчика, підключеного до електронної торгової системи оголошення про проведення земельних торгів (з визначенням дати проведення земельних торгів у межах термінів, визначених п.6 ст.137 Земельного кодексу України) та документи і матеріали на Лот (документацію), що підтверджують виконання вимог, визначених частиною першою статті 136 ЗКУ.

9. Уповноважити міського голову, за результатами проведення земельних торгів у формі електронного аукціону з продажу права оренди земельної ділянки, підписати протокол проведення земельних торгів та укласти договір оренди земельної ділянки від імені організатора проведення земельних торгів у формі електронного аукціону – Виноградівської міської ради.

10. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань комунальної власності та земельних відносин.

Міський голова **Степан БОЧКАЙ**

Додаток 2
ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення 50-ї сесії
Виноградівської міської ради
восьмого скликання
12.12.2025 № 4705

ПРОЄКТ
Договір № --
оренди землі

м. Виноградів **" " _____ 2026 р.**

Орендодавець: **Виноградівська міська рада Закарпатської області (код ЄДРПОУ: 04053677, юридична адреса: Закарпатська область, Берегівський район, м. Виноградів, пл. Миру, 5),** в особі міського голови Бочкая Степана Золтановича, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» з одного боку, та

орендар: **_____,** з другого боку (разом іменовані - Сторони, уклали цей договір оренди про нижче наведене:

Предмет договору

1. За наслідком проведених земельних торгів (аукціону) з продажу права оренди земельної ділянки (протокол _____), Орендодавець продав, а Орендар придбав (купив) на земельних торгах (аукціоні) право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення для ведення фермерського господарства (КВЦПЗ 01.02) 7,7849 га, кадастровий номер 2121280300:01:004:0011, що розташована за адресою: Закарпатська область, Берегівський район, с.Боржавське, контури № 175,177.

Об'єкт оренди

2.В оренду передається земельна ділянка загальною площею:7,7849 га, в тому числі – 7,7849 га – пасовища.

3.На земельній ділянці розміщено об’єкт нерухомого майна – немає.

4.Земельна ділянка передається в оренду разом: немає.

5.Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення договору становить –

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

7.Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини: обмеження у здійсненні господарської діяльності у користуванні земельною ділянкою – на частину земельної ділянки, на яку поширюється право земельного сервітуту на право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху (код 07.02) площею 0,0505 га та охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта енергетичної системи (код 01.05) площею 0,0519 га.

Строк дії договору

8.Договір укладено на ***сім років.*** Після закінчення строку договору орендар має переважне право поновити його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за 30 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Орендна плата

9.Орендна плата вноситься орендарем у формі та розмірі **----- % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки**.

10.Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності здійснюється з урахуванням їх 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.

11.Орендна плата вноситься у такі строки: щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця. Орендна плата сплачується рівними частинами.

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

12.Розмір орендної плати переглядається 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 державної та комунальної власності;
- в інших випадках, передбачених законом.

13.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 передбаченому законодавством України.

Умови використання земельної ділянки

14.Земельна ділянка передається в оренду для ведення фермерського господарства.

15.Цільове призначення земельної ділянки: для ведення фермерського господарства (КВЦПЗ 01.02).

16.Умови збереження стану об'єкта оренди: орендована земельна ділянка повинна використовуватись способами, що не суперечать законодавству України.

Умови повернення земельної ділянки

17.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'язаної 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.

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

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

20.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.

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

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

22.На орендовану земельну ділянку встановлено обмеження, а саме: не встановлено.

23.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

24.Права орендодавця:

Орендодавець має право вимагати від орендаря:

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

- дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил;

- дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються;

- своєчасного внесення орендної плати.

25.Обов'язки орендодавця:

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

- 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;

26.Права орендаря:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням законодавства України та умов договору оренди землі;

- отримувати продукцію і доходи;

- здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем;

- орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення за письмовою згодою орендодавця.

27.Обов'язки орендаря:

- на протязі місяця з дня реєстрації права оренди на земельну ділянку зареєструвати фермерське господарство як фізична особа-підприємець або юридичну особу.

- приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку;

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

- дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;

- у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному податковому органу;

- підтримувати в належному санітарному стані прилеглу територію

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

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

Страхування об'єкта оренди

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

Зміна умов договору і припинення його дії

30.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.

При зміні коефіцієнта індексації, орендар самостійно застосовує його для обрахунку розміру орендної плати, що не потребує внесення відповідних змін до договору.

31.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.

32.Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

- взаємною згодою сторін;
- рішенням суду на вимогу однієї із сторін унаслідок 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.

33.Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається в разі не виконання п.27 даного договору.

34.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.

35.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.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

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

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

Прикінцеві положення

38.Цей договір набирає чинності з моменту підписання сторонами та його державної реєстрації у відповідності до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

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.

Невід’ємними частинами договору оренди є:

- акт прийому-передачі об’єкта оренди.

Реквізити сторін

Орендодавець:

Виноградівська міська рада
Реквізити в установах банку :
ГУК у Зак. обл../ Виноград. тг /18010900
Казначейство України (ЕАП) 37975895
р/р UA308999980334189815000007401
код платежу18010900
орендна плата з фізичних осіб
Юридична адреса: 90300, Закарпатська область,
Берегівський район, м. Виноградів, пл. Миру, 5

Орендар:

Підписи сторін

Орендодавець	**Орендар**
Міський голова **Степан БОЧКАЙ** М. П.	_____ М. П. (при наявності печатки)

Додаток 1
до рішення 50-ї сесії
Виноградівської міської ради
восьмого скликання
від 12.12.2025 року № 4705

№ лота	Місцезнаходження	Площа, га	Кадастровий номер	Цільове призначення	Строк користування, років	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн	Стартова ціна продажу права оренди лота, грн	розмір реєстраційного внеску, грн	розмір гарантійного внеску, грн
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**
1	Закарпатська область, Берегівський район, с.Боржавське, контури №175,177	7,7849	2121280300:01:004:0011	для ведення фермерського господарства (КВЦПЗ 01.02)	7	48121,1	5774,53	800,0	1732,36

Секретар міської ради **Сніжана ПОПОВИЧ**