



ВИНОГРАДІВСЬКА МІСЬКА РАДА ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ
сесія восьмого скликання

РІШЕННЯ

05.2025

м.Виноградів

№

**Про затвердження умов продажу права
оренди земельної ділянки на земельних
торгах у формі електронного аукціону за
адресою: м.Виноградів, в районі
вул.Андрія Гріги**

ПРОЄКТ

Для забезпечення проведення земельних торгів згідно чинного законодавства, відповідно до ст. 12, частини 1 ст. 122, ст. 135-139 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. Включити до переліку земельних ділянок комунальної власності, права на які виставляються на продаж на конкурентних засадах, земельну ділянку несільськогосподарського призначення комунальної власності, право оренди якої підлягає продажу на земельних торгах у формі електронного аукціону площею 2,3225 га, кадастровий номер 2121210100:07:005:0341, для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (КВЦПЗ 07.01) за адресою: Закарпатська область, Берегівський район, м. Виноградів, в районі вул. Андрія Гріги. Виготовити паспорт водного об'єкту площею 0,5040 га, розташованого на земельній ділянці площею 2,3225 га, кадастровий номер 2121210100:07:005:0341.

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

3. Визначити Організатором земельних торгів Виноградівську міську раду.

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

4.1. стартова ціна лота з продажу права оренди на земельну ділянку становить 8 (вісім) відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

4.2. термін дії права оренди на земельну ділянку – 10 років;

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

4.4. розмір реєстраційного внеску за лотом встановлюється у розмірі 0,1% мінімальної заробітної плати, визначеної законом про Державний бюджет України на 1 січня 2025 року;

4.5. 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 2025 року;

4.6. обмеження у здійсненні господарської діяльності у користуванні земельною ділянкою – код 05.02 прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах площею 0,6994 га, код 05.05 смуга відведення площею 0,115 га., сервітут код 07.10 інші земельні сервітути площею 0,2133 га – право пропуску води через частину земельної ділянки – наявний водовідвідний канал.

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

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

4.9 встановити на частину земельної ділянки сервітут код 07.10 інші земельні сервітути площею 0,2133 га – право пропуску води через частину земельної ділянки – наявний водовідвідний канал.

5. Затвердити проект договору оренди землі, згідно з додатком 2 *(додається)*.

6. 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.

7. 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.

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

Міський голова

Степан БОЧКАЙ

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

**Договір
земельної ділянки
в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом**

м. Виноградів

2025 р.

Орендодавець - **Виноградівська міська рада Закарпатської області, код ЄДРПОУ: 04053677, юридична адреса, 90300, Закарпатська область, Берегівський район, м. Виноградів, площа, Миру, 5**, в особі міського голови Бочкая Степана Золтановича, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» з однієї сторони, та орендар – _____ з другої сторони, уклали цей договір про таке.

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, **для цілей рекреаційних потреб.**

Об'єкт оренди

2. 2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею 2,3225 га , у тому числі земельна ділянка: **ставки 0.5040 га, штучні водотоки (канали, колектори, канави) 0.0983 га, сіножаті - 1,7202 га**

(площа, якісні характеристики земель, зокрема меліорованих, за їх складом та видами угідь)

з кадастровим номером 2121210100:07:005:0341,

цільове призначення земельної ділянки – для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (КВЦПЗ 07.01), яка розташована Закарпатська область, Берегівський район, **м. Виноградів, в районі вул. Андрія Гріги**

(місцезнаходження)

та водний об'єкт (водний простір), у тому числі рибогосподарська технологічна водойма **ставок площею 0.5040 га.**

(площа та об'єм)

Рибогосподарська технологічна водойма згідно з цим договором надається в оренду з урахуванням вимог Закону України “Про аквакультуру”.

3. На земельній ділянці розташовані об'єкти інфраструктури – відсутні. Об'єкт оренди не передається разом-.

4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення цього договору становить **5030373,97 гривень.**

5. Об'єкт оренди має такі недоліки, що можуть перешкоджати його ефективному використанню: **відсутні.**

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

Строк дії договору

7. Цей договір укладено до _____-2035 року.

Після закінчення строку, на який укладено цей договір, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди на новий строк.

У такому випадку орендар повинен не пізніше ніж **за 30 днів** до закінчення строку, на який укладено цей договір, повідомити письмово орендодавця про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди на новий строк.

До листа-повідомлення про укладення договору оренди на новий строк орендар додає проект відповідного договору.

Орендна плата

8. Орендна плата вноситься орендарем у грошовій формі та розмірі: за земельну ділянку - **% від нормативної грошової оцінки земельних ділянок за місцем її розташування в рік, код платежу - 18010900, за водний об'єкт ----- код платежу 22130002.**

9. Обчислення розміру орендної плати здійснюється за:

водний об'єкт - відповідно до Методики визначення розміру плати за надані в оренду водні об'єкти, що затверджується Міндовкіллям;

земельну ділянку - з урахуванням коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди.

10. Орендна плата вноситься у такі строки:

за земельну ділянку державної та/або комунальної власності, набутої в оренду без проведення земельних торгів:

за перший рік - у п'ятиденний строк після підписання цього договору;

починаючи з наступного року - відповідно до Податкового кодексу України;

3) за водний об'єкт:

за перший рік - у п'ятиденний строк після підписання цього договору;

починаючи з наступного року - щороку не пізніше 15 числа місяця, наступного за розрахунковим роком.

11. Розмір орендної плати переглядається **раз на рік** у разі:

1) зміни умов господарювання, передбачених цим договором;

2) зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

3) зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної та комунальної власності;

4) погіршення стану об'єкта оренди, що сталося не з вини орендаря, що підтверджено документами;

5) в інших випадках, передбачених законом.

12. У разі невнесення орендної плати за землю та/або водний об'єкт у строки, визначені цим договором:

у десятиденний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором;

стягується пеня у розмірі 120 відсотків річної орендної плати за кожний день прострочення з урахуванням вимог Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань».

Умови використання об'єкта оренди

13. Об'єкт оренди передається для **рекреаційних потреб (організація зони відпочинку).**

14. Умови збереження стану об'єкта оренди **використання об'єкту оренди за цільовим призначенням та у відповідності до вимог природоохоронного законодавства, здійснення заходів щодо поліпшення стану водного об'єкту, не погіршення якості води.**

Умови і строки передачі об'єкта оренди

13. Передача водного об'єкта в оренду здійснюється за наявності паспорта водного об'єкта, а в разі надання в оренду рибогосподарської технологічної водойми - паспорта та/або технічного проекту рибогосподарської технологічної водойми.

14. Використання земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом здійснюється лише для цілей, визначених цим договором.

15. Використання об'єкта оренди здійснюється з дотриманням Водного та Земельного кодексів України, а також інших законодавчих актів.

16. Дотримання зобов'язання щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта.

17. Експлуатація водосховищ і ставків здійснюється відповідно до встановлених Держводагентством режимів роботи.

18. Використання водного об'єкта здійснюється без створення перешкод у здійсненні права загального водокористування (крім випадків, визначених законом) та у здійсненні спеціального водокористування відповідно до виданих дозволів.

19. . Інші умови передачі об'єкта в оренду

Орендар **не має права** передавати об'єкт оренди в суборенду, заставу та/або вносити його до статутного (складеного, пайового) фонду(капіталу).

Орендар зобов'язується проводити розчищення орендованої ставка за власні кошти та без відшкодування зі сторони орендодавця, не допускати його заростання, замулення і засмічення.

В прибережній захисній смузі водного об'єкта забороняється:

розорювання земель (крім залуження і заліснення) а також садівництво та городництво; зберігання та застосування пестицидів і добрив;

будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), гаражів та стоянок;

миття і обслуговування транспортних засобів та техніки;

влаштування звалищ сміття, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації, тощо.

Передача об'єкта оренди орендодавцю здійснюється протягом **10 робочих днів** після реєстрації договору згідно з актом приймання – передачі.

Умови повернення об'єкта оренди

20. Після припинення цього договору орендар повертає орендодавцеві свій примірник паспорта водного об'єкта.

21. Після припинення цього договору орендар повертає орендодавцеві об'єкт оренди у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав його в оренду.

Орендодавець у разі погіршення екологічного та/або хімічного стану водного об'єкта 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 покриття 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(ЗП України, 1993р., № 10, ст.193).

22.Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення об'єкта оренди, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, **не підлягають** відшкодуванню.

23.Поліпшення стану об'єкта оренди, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем, **не підлягають** відшкодуванню.

Умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану об'єкта оренди визначаються окремим договором.

24.Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних внаслідок невиконання орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.

Збитками вважаються:

фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов цього 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 цього договору.

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

Обмеження (обтяження) щодо використання об'єкта оренди

26.На орендовану земельну ділянку відомості про обмеження (обтяження) згідно з Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-0000886512025 від 05.05.2025 року наявні наступні обмеження:– код 05.02 прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах площею 0,6994 га, код 05.05 смуга відведення площею 0,115 га, , сервітут код 07.10 інші земельні сервітути площею 0,2133 га – право пропуску води через частину земельної ділянки – наявний водовідвідний канал.

27.Передача в оренду земельної ділянки, водного об'єкта не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень)та інших прав третіх осіб на таку ділянку і встановлених земельних сервітутів.

28.Передача в суборенду земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом іншим суб'єктам господарювання забороняється.

Права та обов'язки орендодавця

29.Орендодавець має право вимагати від орендаря:

використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим договором;

додержання Водного та Земельного кодексів України, а також інших законодавчих актів;

дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, пляжних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються (у разі наявності);

дотримання зобов'язання щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта;

експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених в установленому порядку режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування;

своєчасного внесення орендної плати за земельну ділянку та водний об'єкт.

30.Орендодавець зобов'язаний:

передати в користування земельну ділянку в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом у стані, що відповідає умовам цього договору;

під час передачі земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;

не вчиняти дій, які перешкоджають орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою та водним об'єктом;

відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця;

попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які у процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану об'єкта оренди.

Права та обов'язки орендаря

31. Орендар має право:

самостійно господарювати на землі та водному об'єкті з дотриманням умов цього договору та вимог законодавства;

отримувати продукцію і доходи;

здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво гідротехнічних споруд.

32. Орендар зобов'язаний:

приступати до використання земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом у строки, встановлені цим договором, але не раніше дати державної реєстрації відповідного права оренди;

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

доводити до відома населення умови загального водокористування, а також про заборону загального водокористування на водному об'єкті, наданому в оренду;

дотримуватись Правил охорони життя людей на водних об'єктах України затверджених наказом Міністерства внутрішніх справ України від 10.04.2017 р. №301, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 04.05.2017 №566/30434;

безперешкодно допускати на свої об'єкти державних інспекторів центрального органу виконавчої влади, що реалізовує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів, а також громадських інспекторів з охорони довкілля, які здійснюють перевірку додержання вимог законодавства, і надавати їм безоплатно необхідну інформацію; не допускати порушення прав, наданих іншим водокористувачам, а також заподіяння шкоди господарським об'єктам та об'єктам навколишнього природного середовища;

своєчасно сплачувати збори за спеціальне водокористування та інші збори відповідно до законодавства;

своєчасно інформувати центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів, центральний орган виконавчої влади, що реалізовує державну політику у сфері санітарного та епідемічного благополуччя населення, місцеві державні адміністрації та органи місцевого самоврядування про виникнення аварійних забруднень;

здійснювати невідкладні роботи, пов'язані з ліквідацією наслідків аварії, які можуть спричинити погіршення якості води, та надавати необхідні технічні засоби для ліквідації аварії на об'єктах інших водокористувачів у порядку, встановленому законодавством;

надавати до Басейнового управління водних ресурсів річки Тиса у визначені строки та за формою, затвердженою в установленому порядку, звіти про водокористування (звіт 2 ТП – водгосп (річна));

не допускати погіршення екологічного стану середовища існування біорізноманіття внаслідок власної діяльності, застосовувати природоохоронні технології під час здійснення виробничих процесів;

у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію цього договору відповідному

податковому органів та територіальному органів Басейновому управлінню водних ресурсів річки Тиса;

своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за об'єкти оренди;

здійснювати заходи з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених Держводагентством режимів роботи;

у разі необхідності оформити право користування гідротехнічними спорудами та право спеціального водокористування;

під час використання прибережних захисних смуг дотримуватися вимог щодо обмеження господарської діяльності, встановлених законодавством;

після припинення цього договору повернути свій примірник паспорта водного об'єкта орендодавцю.

33. Інші права та обов'язки сторін дотримуватись інших вимог Водного кодексу України, Земельного кодексу України, Податкового кодексу України, закону України «Про оренду землі», «Про аквакультуру».

*Визначаються відповідно до Водного кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та «Про аквакультуру».

Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини, заподіяння шкоди третім особам

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

Ризик заподіяння шкоди третім особам у результаті невиконання або неналежного виконання орендарем умов договору несе **орендар**.

Страховання об'єкта оренди

35. Згідно з цим договором об'єкт оренди **не підлягає** страхуванню на період дії цього договору у порядку, встановленому законодавством.

36. Страхування об'єкта оренди **не здійснюється**.

Зміна або припинення договору

37. Зміна цього договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

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

38. Цей договір припиняється у разі:

закінчення строку, на який його було укладено;

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

ліквідації юридичної особи-орендаря або припинення підприємницької діяльності фізичної особи - підприємця;

смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 Закону України «Про оренду землі», від виконання цього договору;

порушення умов користування об'єктом оренди;

розірвання цього договору.

Цей договір припиняється також з інших підстав, передбачених законом.

39. Цей договір може бути розірвано за:

взаємною згодою сторін;

рішенням суду на вимогу однієї із сторін внаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених цим договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає його використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

40. Підставами для розірвання договору оренди є:

- встановлення заборони загального водокористування;
- нецільове використання об'єкта оренди.

41. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи - орендаря є **підставою** для зміни умов договору або його розірвання.

42. Право на орендовану земельну ділянку в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом у разі смерті фізичної особи - орендаря, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду **переходить** до спадкоємців або інших осіб, які використовують об'єкт оренди разом з орендарем.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання цього договору

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

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

Прикінцеві положення

45. Цей договір набирає чинності з дати його укладення.

46. Цей договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких зберігається в орендодавця (уповноваженої ним особи), другий - в орендаря.

47. За згодою сторін у цій Угоді до договору оренди можуть зазначатися інші умови.

48. Невід'ємними частинами цієї Угоди до договору є:

паспорт водного об'єкта;

витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;

акт приймання-передачі земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом.

Реквізити сторін

Орендодавець

Орендар

Виноградівська міська рада

Закарпатської області

Код згідно з ЄДРПОУ 04053677

Місце знаходження

90300, Закарпатська область, Берегівський

район, м. Виноградів, площа Миру, 5

в особі міського голови

Бочкає Степана Золтановича

Підписи сторін

Орендодавець

Орендар

Степан БОЧКАЙ

МП

(підпис)

МП

(підпис)

Договір погоджено з Держводагентством

(підпис)

(ім'я та прізвище керівника)

МП

_____ 20__ р.

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

№ 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, м. Виноградів, в районі вул. Андрія Гріги	2,3225	2121210100:07:005:0341	для будівництва та обслуговува ння об'єктів рекреаційног о призначення (КВЦПЗ 07.01)	10	5030373,97	402429,92	800,0	120728,98

Секретар міської ради

Сніжана ПОПОВИЧ