СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VII СКЛИКАННЯ LXXXIII СЕСІЯ

РІШЕННЯ

від 21 жовтня 2020 року № 7679 – МР
м. Суми

Про затвердження Типових договорів оренди земельних ділянок, що укладаються з юридичними та фізичними особами на території Сумської міської територіальної громади

У зв'язку зі змінами в чинному законодавстві у сфері земельних відносин, відповідно до Закону України «Про оренду землі», статті 12 Земельного кодексу України, керуючись статтею 25, пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», **Сумська міська рада**:

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Типовий договір оренди земельної ділянки, що укладається з юридичними особами згідно з додатком 1.
2. Затвердити Типовий договір оренди земельної ділянки, що укладається з фізичними особами-підприємцями (громадянами) згідно з додатком 2.
3. Департаменту забезпечення ресурсних платежів (Клименко Ю.М.) керуватися в роботі цими Типовими договорами оренди земельних ділянок.
4. Рішення Сумської міської ради від 28 листопада 2012 року № 1910-МР «Про затвердження Типових договорів оренди земельних ділянок, що укладаються з юридичними та фізичними особами на території міста Суми», від 04 грудня 2013 року № 2868-МР «Про внесення змін до рішення Сумської міської ради від 28 листопада 2012 року № 1910-МР «Про затвердження Типових договорів оренди земельних ділянок, що укладаються з юридичними та фізичними особами на території міста Суми» зі змінами» та пункт 4 рішення Сумської міської ради від 19 грудня 2012 року № 1981-МР «Про внесення змін до деяких пунктів рішень Сумської міської ради та договорів оренди земельних ділянок» вважати такими, що втратили чинність.
5. Це рішення набирає чинності з дня його офіційного оприлюднення.

6. Департаменту комунікацій та інформативної політики Сумської міської ради (Кохан А.І.) забезпечити оприлюднення цього рішення в місцевому друкованому ЗМІ та на офіційному веб-сайті Сумської міської ради в мережі Інтернет у строки визначені законодавством.

7. Організацію виконання рішення покласти на першого заступника міського голови Войтенка В.В.

Секретар Сумської міської ради А.В. Баранов

Виконавець: Клименко Ю.М.

Додаток 1
до рішення Сумської міської ради «Про затвердження Типових договорів оренди земельних ділянок, що укладаються з юридичними та фізичними особами на території Сумської міської територіальної громади»
від 21 жовтня 2020 року № 7679-МР

ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЩО УКЛАДАЄТЬСЯ З ЮРИДИЧНИМИ ОСОБАМИ

Місто Суми
Дві тисячі _____ року, місяця числа

Сумська міська рада, від імені Сумської міської територіальної громади, що іменується в подальшому – Орендодавець, в особі Сумського міського голови _____, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та_____, з однієї сторони, і _____(код ЄДРПОУ ____), що іменується в подальшому – Орендар, який зареєстрований за адресою: _____, в особі _____, що діє на підставі_____, з іншої сторони, уклали цей договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець на підставі рішення Сумської міської ради **від _____№____-МР** «_____» надає, а Орендар приймає в оренду земельну ділянку (об’єкт оренди), яка знаходиться за адресою: _____ _____**.**

1.2. Земельна ділянка виділена в натурі (на місцевості) у встановленому законом порядку.

В оренду передається земельна ділянка загальною площею **___га (_____ гектара), кадастровий № _____**.

1.3 На земельній ділянці розміщені_____
_____
(об'єкти нерухомого майна /тимчасові споруди, інші об’єкти, їх характеристика)

Земельна ділянка має _____ покриття.

1.4. Орендодавець гарантує, що зазначена земельна ділянка на момент укладення договору іншій особі не продана, не подарована, не відчужена іншим способом, не знаходиться в іпотеці, у спорі та під забороною (арештом) не перебуває, не обмежена правами третіх осіб та не обтяжена недоліками щодо її використання.

1.5. Орендар зобов’язаний забезпечувати умови вільного доступу спеціальним службам для прокладки нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж, що знаходяться в межах зазначеної земельної ділянки.

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки - _____/не зареєстровані.

1.6. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на момент укладання договору становить____ **грн. (_____ грн. ____ коп.).** Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки додається і є невід'ємною частиною договору.

1.7. Категорія – **землі_____.**

2. УМОВИ НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

2.1. Земельна ділянка за функціональним призначення надається в оренду **_____,** згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – _____ .

2.2. Договір укладається строком _____**.**

2.3. По закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, Орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк у відповідності до статті 33 Закону України «Про оренду землі». У цьому разі Орендар повинен не пізніше ніж за місяць до закінчення строку дії договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію. При укладенні договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право Орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

2.4. За умови, якщо на земельній ділянці розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності Орендаря або набувача права користування земельною ділянкою, договір оренди земельної ділянки після спливу строку його дії вважається поновленим на той самий строк на тих самих умовах (в разі відсутності заяви однієї із сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору). В такому разі договір оренди вважається поновленим, а державна реєстрація речового права (права оренди) продовжується на той самий строк. Договір вважається поновленим без вчинення сторонами цього договору письмового правочину про його поновлення. Вчинення інших дій сторонами договору для його поновлення не вимагається.

2.5. У разі припинення (розірвання) цього договору Орендар зобов'язаний повернути Орендодавцеві земельну ділянку у стані не гіршому, у порівнянні з тим, в якому він одержав її в оренду, та придатному для подальшого використання за цільовим призначенням.

Витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, проведені Орендарем без згоди Орендодавця, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, відшкодуванню не підлягають.

Витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, проведені Орендарем за письмовою згодою з Орендодавцем, підлягають відшкодуванню. Умови, строки та розмір відшкодування визначаються окремою угодою сторін.

У разі погіршення Орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, Орендодавець має право на

відшкодування збитків. Збитки, завдані третім особам у зв'язку з використанням Орендарем земельної ділянки, відшкодовуються Орендарем на загальних підставах. Розміри збитків визначаються сторонами договору оренди. У разі недосягнення сторонами згоди про розмір відшкодування збитків спір вирішується в судовому порядку.

2.6. Ризик випадкового пошкодження або знищення об’єкта оренди чи його частини несе Орендар протягом всього строку дії договору оренди.

2.7. Право на оренду земельної ділянки не може бути відчужено Орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано в заставу.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата на рік становить **____ %** від нормативної грошової оцінки землі.

3.2. Складовими частинами розрахунку орендної плати є:

- розмір відсотку від нормативної грошової оцінки земельної ділянки - постійна величина, що застосовується для проведення розрахунку орендної плати;
- нормативна грошова оцінка землі, станом на момент укладання договору.

3.3. Розмір **річної орендної плати** на 20___ рік становить **_____ грн. (_____ грн. ____ коп.),** що складає **_____ грн. (_____ грн. _____ коп.) за місяць.**

За наступні роки, починаючи з 20___ року, орендна плата справляється з урахуванням щорічної індексації нормативної грошової оцінки земель відповідно до Податкового кодексу України.

3.4. Зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки (відповідно до ст. 18 Закону України «Про оцінку земель») та її індексація проводиться без внесення змін та доповнень до цього договору в порядку та у випадках, передбачених законодавством України.

Інформація про розмір орендної плати не відноситься до конфіденційної інформації та може бути отримана від податкової служби за запитом Орендодавця.

3.5. Орендна плата вноситься Орендарем у грошовій формі щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця, на рахунок загального фонду бюджету Сумської міської територіальної громади. *Інформація щодо реквізитів перерахування орендної плати отримується Орендарем у відповідному територіальному органі Державної податкової служби України за місцем розташування земельної ділянки.*

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

3.7. У разі визнання в судовому порядку договору оренди недійсним, отримана Орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди земельної ділянки не повертається.

3.8. За згодою сторін розмір орендної плати може бути переглянутий у випадках:

-зміни умов господарювання або цілі використання орендованої земельної ділянки, визначених цим 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 документально;

- у разі невиконання Орендодавцем обов'язку повідомити Орендарю про права третіх осіб на орендовану земельну ділянку;

- збільшення розмірів ставки земельного податку;

- в інших випадках, передбачених законодавством України.

Розмір орендної плати переглядається з моменту отримання Орендодавцем/Орендарем відповідного письмового повідомлення, а також в інших випадках, передбачених діючим законодавством.

3.9. Орендна плата за земельну ділянку комунальної власності, яка передана в оренду на земельних торгах, не може бути зменшена за згодою сторін протягом строку дії договору оренди, а також при його поновленні.

3.10. Орендна плата нараховується з дня державної реєстрації права оренди відповідно до чинного законодавства.

У разі дострокового припинення (розірвання) договору, орендна плата нараховується включно до дня внесення запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про припинення права оренди на земельну ділянку.

3.11. За несвоєчасну сплату Орендарем орендної плати, встановленої цим договором, з Орендаря стягується пеня із розрахунку подвійної річної облікової ставки Національного банку України, яка діє на день прострочки, від суми заборгованості за кожен календарний день прострочки.

4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

Права та обов'язки Орендодавця

4.1.Орендодавець має право:

4.1.1. Вимагати від Орендаря: використання земельної ділянки за цільовим призначенням, визначеним у пункті 2.1. цього договору; дотримання екологічної безпеки землекористування та додержання вимог земельного і природоохоронного законодавства України, державних та місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі; своєчасного внесення орендної плати;

4.1.2. Вимагати перегляду розміру орендної плати у випадках зміни умов господарювання або цілі використання орендованої земельної ділянки, визначених цим договором, зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

4.1.3. Вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за додержанням Орендарем умов договору;

4.1.4. Ініціювати дострокове розірвання договору оренди в судовому порядку в разі порушень умов використання земельної ділянки або інших умов договору.

4.2. Орендодавець зобов’язаний:

4.2.1. Передати Орендарю у визначених межах земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору та придатну для використання за цільовим призначенням;

4.2.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;

4.2.3. Відшкодувати Орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилось Орендарем за письмовою згодою Орендодавця;

4.2.4. Попередити Орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або привести до погіршення стану самого об’єкта оренди;

4.2.5. Повідомити в письмовій формі Орендаря про намір продати земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається.

Права та обов’язки Орендаря

4.3. Орендар має право:

4.3.1. Користуватися правами, передбаченими ст. 95 Земельного кодексу України;

4.3.2. Самостійно господарювати на орендованій земельній ділянці з дотриманням умов цього договору;

4.3.3. Одержувати продукцію і доходи;

4.3.4. На поновлення договору після закінчення строку, на який його було укладено;

4.3.5. Переважного придбання у власність об’єкта оренди в разі продажу цієї земельної ділянки, за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається, а в разі продажу на аукціоні - якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону;

4.3.6. За згодою Орендодавця, визначеною в окремій угоді сторін, проводити поліпшення земельної ділянки;

4.3.7. За письмовою згодою Орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;

4.3.8. За письмовою згодою Орендодавця передавати в суборенду орендовану земельну ділянку або її частину іншій особі у випадках та на умовах, передбачених законодавством України;

4.4.Орендар зобов’язаний:

4.4.1. Приступити до використання орендованої земельної ділянки з моменту реєстрації права оренди за цим договором в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

4.4.2. Виконувати обов’язки землекористувача відповідно до вимог ст.96 Земельного кодексу України;

4.4.3. Використовувати орендовану земельну ділянку відповідно до мети, визначеної в п. 2.1. цього договору, дотримуючись при цьому вимог чинного законодавства, державних і місцевих стандартів, норм і правил щодо раціонального використання та охорони землі, вимог екологічної безпеки при використанні землі;

4.4.4. Відповідно до ст. 164 Земельного кодексу України здійснювати заходи щодо поліпшення корисних властивостей землі, захисту земельної ділянки від водної та вітрової ерозії, підтоплення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами, від інших процесів руйнування;

4.4.5. У разі надання земельної ділянки під будівництво, завершити забудову земельної ділянки в строки, встановлені проєктною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, але не пізніше, ніж через три роки з моменту державної реєстрації права оренди на земельну ділянку;

4.4.6. Письмово повідомити Орендодавця про відчуження об'єктів, що розташовані на земельній ділянці і належали Орендарю, протягом десяти днів з моменту вчинення відповідного правочину;

4.4.7. У разі продажу частини нерухомого майна, що пов'язане з переходом права на частину земельної ділянки, до моменту такого продажу розробити технічну документацію з землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок для виділення цієї частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй окремого кадастрового номера;

4.4.8. Забезпечити вільний доступ до земельної ділянки представникам органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, санітарних, протипожежних та інших контролюючих органів, а також інших служб для виконання ними своїх обов'язків у межах повноважень;

4.4.9. Забезпечувати знімання, використання і збереження родючого шару ґрунту при проведенні робіт, пов'язаних із порушенням земель;

4.4.10. Виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження), у тому числі пов'язані з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон, в обсязі, передбаченому чинним законодавством України та цим договором;

4.4.11. Відповідно до розділу 3 цього договору своєчасно вносити орендну плату;

4.4.12. Враховувати при використанні земельної ділянки права третіх осіб, набуті відповідно до законодавства;

4.4.13. Повернути Орендодавцю земельну ділянку після закінчення строку оренди у стані не гіршому, у порівнянні з тим, в якому вона була одержана в оренду та придатному для використання за цільовим призначенням;

4.4.14. Не утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до Орендодавця;

4.4.15. Відшкодувати Орендодавцеві в повному обсязі шкоду, заподіяну стану земельної ділянки неналежним її використанням;

4.4.16. У п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди надати копію договору відповідному податковому органу;

4.4.17. У разі зміни виду цільового призначення земельної ділянки в межах функціональної зони (визначеної за даними Державного земельного кадастру), що є підставою для зміни розміру орендної плати за цим договором, в 10-ти денний термін повідомити Орендодавця для внесення змін до договору оренди земельної ділянки.

5. ЗМІНА УМОВ ДОГОВОРУ І ЙОГО ПРИПИНЕННЯ

5.1. Зміна умов договору можлива за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір вирішується в судовому порядку. Розірвання цього договору в односторонньому порядку не допускається.

5.2. Витрати, пов'язані з внесенням змін та/або доповнень до цього договору, сплачує Орендар.

5.3. Договір припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено, за умови подання однією із сторін до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заяви про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору оренди землі.
- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- ліквідації юридичної особи – Орендаря;
- відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;
- набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці.

5.4. Припинення договору шляхом його розірвання відбувається:

- за взаємною згодою сторін;
- за рішенням суду.

Договір оренди може бути достроково розірваний за взаємною згодою сторін за умови письмового попередження про це іншої сторони зацікавленою стороною не пізніше, ніж за два місяці до дати розірвання. При цьому договір не може бути розірвано до закінчення виробничого циклу.

На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі: невиконання сторонами їх обов'язків, передбачених Законом України «Про оренду землі» та цим договором; випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке суттєво перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки; використання земельної ділянки Орендарем способами, які суперечать екологічним вимогам чи не за цільовим призначенням; систематичної (протягом півроку) не сплати орендної плати; порушення строків завершення забудови земельної ділянки, встановлених п.п.4.4.5. цього договору; здійснення без згоди Орендодавця передачі або відчуження права користування земельною ділянкою третім особам; а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

5.5. Розірвання цього договору не потребує укладання додаткової угоди. Договір вважається розірваним з моменту прийняття Орендодавцем відповідного рішення, та внесення в Державний реєстр речових прав на нерухоме майно інформації про припинення права оренди на земельну ділянку (якщо інше не встановлено рішенням), про що Орендар повідомляється письмово за адресою, зазначеною цьому в договорі.

5.6. У випадку, коли будь-яке із положень цього договору втратило юридичну силу, сторони невідкладно повинні розпочати переговори для того, аби змінити це положення таким чином, щоб у зміненому вигляді воно стало чинним та законним і в максимально можливому обсязі відбивало початкові наміри сторін щодо суті зазначеного положення.

5.7. Реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для припинення чи переукладання договору оренди земельної ділянки.

5.8. Перехід права власності на об'єкт нерухомості, що знаходиться на орендованій земельній ділянці, не є підставою для автоматичного виникнення права власності чи укладення (поновлення, припинення) договору оренди земельної ділянки, але є підставою для переходу права на землю, проте оформлення такого права здійснюється у встановленому законом порядку.

5.9.Укладення договору, який передбачає набуття права власності на будівлю або споруду (або їх частини), що пов’язане з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення цієї частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй окремого кадастрового номера.

6. ФОРС-МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ

6.1. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання обов’язків по договору, якщо це невиконання відбулося за обставин, які виникли після укладення договору внаслідок невідворотних дій надзвичайного характеру, які сторона не могла ні передбачити, ні відвернути (або могла передбачити, та не могла відвернути) прийнятими заходами (повінь, пожежа, землетрус, осідання ґрунту та інші явища природи, війна або військові дії, страйки, революції, заборона імпорту, експорту, валютні обмеження та ін.), які призвели до неможливості виконання цього договору.

7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

7.1. Кожна із сторін за невиконання або неналежне виконання цього договору несе відповідальність, передбачену законодавством України та цим договором.

7.2. Орендодавець несе відповідальність, передбачену частиною 2 статті 36 Закону України «Про оренду землі», за недоліки переданої в оренду земельної ділянки, що не були передбачені договором оренди і перешкоджають використанню земельної ділянки за договором.

7.3. Орендодавець не несе відповідальності за наслідки, які виникли в результаті недоліків переданої в оренду земельної ділянки, якщо про такі недоліки земельної ділянки зазначено в договорі оренди.

Вищезазначене не звільняє сторони від виконання покладених на них зобов'язань та усунення виявлених порушень.

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

7.5. Сторони погоджуються, що спірні питання, які виникають при виконанні умов цього договору, мають вирішуватися шляхом переговорів, а при недосягненні згоди сторін – у судовому порядку згідно з чинним законодавством України.

8. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

8.1. Цей договір набирає чинності з моменту державної реєстрації права оренди на земельну ділянку у відповідності до положень чинного законодавства, про що орган, який здійснив реєстрацію права оренди, видає Витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

8.2. З усіх інших питань, що не врегульовані цим договором, сторони керуються чинним законодавством України.

8.3. Цей договір укладено у трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу, один з яких призначається для зберігання у суб'єкта речових прав на нерухоме майно, другий - в Департаменті забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради, третій – в Орендаря.

9. ДОДАТКИ ДО ДОГОВОРУ

Додаток № 1. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

10. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ, РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ	ОРЕНДАР
Сумська міська рада	_____
м. ХХХХХ, ХХХХХ, ХХХХХ	м. Суми, _____
Код ЄДРПОУ 23823253	Код ЄДРПОУ _____
_____ _____	_____
м.п.	м.п.

Секретар Сумської міської ради А.В. Баранов

Виконавець: Клименко Ю.М.

Додаток 2

до рішення Сумської міської ради «Про затвердження Типових договорів оренди земельних ділянок, що укладаються з юридичними та фізичними особами на території Сумської міської територіальної громади»
від 21 жовтня 2020 року № 7679-МР

ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЩО УКЛАДАЄТЬСЯ З ФІЗИЧНИМИ ОСОБАМИ-ПІДПРИЄМЦЯМИ (ГРОМАДЯНАМИ)

Місто Суми
Дві тисячі _____ року, місяця числа

Сумська міська рада, від імені Сумської міської територіальної громади, що іменується в подальшому – Орендодавець, в особі Сумського міського голови _____, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та_____, з однієї сторони, і _____(рнокпп_____), що іменується в подальшому – Орендар, який зареєстрований за адресою: _____, що діє на підставі_____, з іншої сторони, уклали цей договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець на підставі рішення Сумської міської ради **від _____№____-МР «_____»** надає, а Орендар приймає в оренду земельну ділянку (об’єкт оренди), яка знаходиться за адресою: **_____.**

1.2. Земельна ділянка виділена в натурі (на місцевості) у встановленому законом порядку.

В оренду передається земельна ділянка загальною площею **__га (_____ гектара), кадастровий № _____**.

1.3 На земельній ділянці розміщені_____
_____
(об'єкти нерухомого майна /тимчасові споруди, інші об’єкти, їх характеристика)

Земельна ділянка має _____ покриття.

1.4. Орендодавець гарантує, що зазначена земельна ділянка на момент укладення договору іншій особі не продана, не подарована, не відчужена іншим способом, не знаходиться в іпотеці, у спорі та під забороною (арештом) не перебуває, не обмежена правами третіх осіб та не обтяжена недоліками щодо її використання.

1.5. Орендар зобов’язаний забезпечувати умови вільного доступу спеціальним службам для прокладки нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж, що знаходяться в межах зазначеної земельної ділянки.

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки - _____/не зареєстровані.

1.6. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на момент укладання договору становить____ **грн. (_____ грн. _____ коп.).** Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки додається і є невід'ємною частиною договору.

1.7. Категорія – **землі _____.**

2. УМОВИ НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

2.1. Земельна ділянка за функціональним призначення надається в оренду **_____,** згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – _____ .

2.2. Договір укладається строком **_____.**

2.3. По закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, Орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк у відповідності до статті 33 Закону України «Про оренду землі». У цьому разі Орендар повинен не пізніше ніж за місяць до закінчення строку дії договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію. При укладенні договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право Орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

2.4. За умови, якщо на земельній ділянці розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності Орендаря або набувача права користування земельною ділянкою, договір оренди земельної ділянки після спливу строку його дії вважається поновленим на той самий строк на тих самих умовах (в разі відсутності заяви однієї із сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору). В такому разі договір оренди вважається поновленим, а державна реєстрація речового права (права оренди) продовжується на той самий строк. Договір вважається поновленим без вчинення сторонами цього договору письмового правочину про його поновлення. Вчинення інших дій сторонами договору для його поновлення не вимагається.

2.5. У разі припинення (розірвання) цього договору Орендар зобов'язаний повернути Орендодавцеві земельну ділянку у стані не гіршому, у порівнянні з тим, в якому він одержав її в оренду, та придатному для подальшого використання за цільовим призначенням.

Витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, проведені Орендарем без згоди Орендодавця, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, відшкодуванню не підлягають.

Витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, проведені Орендарем за письмовою згодою з Орендодавцем, підлягають відшкодуванню. Умови, строки та розмір відшкодування визначаються окремою угодою сторін.

У разі погіршення Орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, Орендодавець має право на

відшкодування збитків. Збитки, завдані третім особам у зв'язку з використанням Орендарем земельної ділянки, відшкодовуються Орендарем на загальних підставах. Розміри збитків визначаються сторонами договору оренди. У разі недосягнення сторонами згоди про розмір відшкодування збитків спір вирішується в судовому порядку.

2.6. Ризик випадкового пошкодження або знищення об’єкта оренди чи його частини несе Орендар протягом всього строку дії договору оренди.

2.7. Право на оренду земельної ділянки не може бути відчужено Орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано в заставу.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата на рік становить **____ %** від нормативної грошової оцінки землі.

3.2. Складовими частинами розрахунку орендної плати є:

- розмір відсотку від нормативної грошової оцінки земельної ділянки - постійна величина, що застосовується для проведення розрахунку орендної плати;
- нормативна грошова оцінка землі, станом на момент укладання договору.

3.3. Розмір **річної орендної плати** на 20___ рік становить **_____ грн. (_____ грн. ____ коп.),** що складає **_____ грн. (_____ грн. _____ коп.) за місяць.**

За наступні роки, починаючи з 20___ року, орендна плата справляється з урахуванням щорічної індексації нормативної грошової оцінки земель відповідно до Податкового кодексу України.

3.4. Зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки (відповідно до ст. 18 Закону України «Про оцінку земель») та її індексація проводиться без внесення змін та доповнень до цього договору в порядку та у випадках, передбачених законодавством України.

3.5. Орендна плата вноситься Орендарем у грошовій формі щоміс яця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця, на рахунок загального фонду бюджету Сумської міської територіальної громади. *Інформація щодо реквізитів перерахування орендної плати отримується Орендарем у відповідному територіальному органі Державної податкової служби України за місцем розташування земельної ділянки.*

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

3.7. У разі визнання в судовому порядку договору оренди недійсним, отримана Орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди земельної ділянки не повертається.

3.8. За згодою сторін розмір орендної плати може бути переглянутий у випадках:

-зміни умов господарювання або цілі використання орендованої земельної ділянки, визначених цим 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 документально;

- у разі невиконання Орендодавцем обов'язку повідомити Орендарю про права третіх осіб на орендовану земельну ділянку;

- збільшення розмірів ставки земельного податку;

- в інших випадках, передбачених законодавством України.

Розмір орендної плати переглядається з моменту отримання Орендодавцем/Орендарем відповідного письмового повідомлення, а також в інших випадках, передбачених діючим законодавством.

3.9. Орендна плата за земельну ділянку комунальної власності, яка передана в оренду на земельних торгах, не може бути зменшена за згодою сторін протягом строку дії договору оренди, а також при його поновленні.

3.10. Орендна плата нараховується з дня державної реєстрації права оренди відповідно до чинного законодавства.

У разі дострокового припинення (розірвання) договору, орендна плата нараховується включно до дня внесення запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про припинення права оренди на земельну ділянку.

3.11. За несвоєчасну сплату Орендарем орендної плати, встановленої цим договором, з Орендаря стягується пеня із розрахунку подвійної річної облікової ставки Національного банку України, яка діє на день прострочки, від суми заборгованості за кожен календарний день прострочки.

4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

Права та обов'язки Орендодавця

4.1.Орендодавець має право:

4.1.1. Вимагати від Орендаря: використання земельної ділянки за цільовим призначенням, визначеним у пункті 2.1. цього договору; дотримання екологічної безпеки землекористування та додержання вимог земельного і природоохоронного законодавства України, державних та місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі; своєчасного внесення орендної плати;

4.1.2. Вимагати перегляду розміру орендної плати у випадках зміни умов господарювання або цілі використання орендованої земельної ділянки, визначених цим договором, зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

4.1.3. Вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за додержанням Орендарем умов договору;

4.1.4. Ініціювати дострокове розірвання договору оренди в судовому порядку в разі порушень умов використання земельної ділянки або інших умов договору.

4.2. Орендодавець зобов'язаний:

4.2.1. Передати Орендарю у визначених межах земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору та придатну для використання за цільовим призначенням;

4.2.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;

4.2.3. Відшкодувати Орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилось Орендарем за письмовою згодою Орендодавця;

4.2.4. Попередити Орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або привести до погіршення стану самого об’єкта оренди;

4.2.5. Повідомити в письмовій формі Орендаря про намір продати земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається.

Права та обов’язки Орендаря

4.3. Орендар має право:

4.3.1. Користуватися правами, передбаченими ст. 95 Земельного кодексу України;

4.3.2. Самостійно господарювати на орендованій земельній ділянці з дотриманням умов цього договору;

4.3.3. Одержувати продукцію і доходи;

4.3.4. На поновлення договору після закінчення строку, на який його було укладено;

4.3.5. Переважного придбання у власність об’єкта оренди в разі продажу цієї земельної ділянки, за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається, а в разі продажу на аукціоні - якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону;

4.3.6. За згодою Орендодавця, визначеною в окремій угоді сторін, проводити поліпшення земельної ділянки;

4.3.7. За письмовою згодою Орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;

4.3.8. За письмовою згодою Орендодавця передавати в суборенду орендовану земельну ділянку або її частину іншій особі у випадках та на умовах, передбачених законодавством України;

4.4.Орендар зобов’язаний:

4.4.1. Приступити до використання орендованої земельної ділянки з моменту реєстрації права оренди за цим договором в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

4.4.2. Виконувати обов’язки землекористувача відповідно до вимог ст.96 Земельного кодексу України;

4.4.3. Використовувати орендовану земельну ділянку відповідно до мети, визначеної в п. 2.1. цього договору, дотримуючись при цьому вимог чинного законодавства, державних і місцевих стандартів, норм і правил щодо раціонального використання та охорони землі, вимог екологічної безпеки при використанні землі;

4.4.4. Відповідно до ст. 164 Земельного кодексу України здійснювати заходи щодо поліпшення корисних властивостей землі, захисту земельної ділянки від водної та вітрової ерозії, підтоплення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами, від інших процесів руйнування;

4.4.5. У разі надання земельної ділянки під будівництво, завершити забудову земельної ділянки в строки, встановлені проєктною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, але не пізніше, ніж через три роки з моменту державної реєстрації права оренди на земельну ділянку;

4.4.6. Письмово повідомити Орендодавця про відчуження об'єктів, що розташовані на земельній ділянці і належали Орендарю, протягом десяти днів з моменту вчинення відповідного правочину;

4.4.7. У разі продажу частини нерухомого майна, що пов'язане з переходом права на частину земельної ділянки, до моменту такого продажу розробити технічну документацію з землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок для виділення цієї частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй окремого кадастрового номера;

4.4.8. Забезпечити вільний доступ до земельної ділянки представникам органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, санітарних, протипожежних та інших контролюючих органів, а також інших служб для виконання ними своїх обов'язків у межах повноважень;

4.4.9. Забезпечувати знімання, використання і збереження родючого шару ґрунту при проведенні робіт, пов'язаних із порушенням земель;

4.4.10. Виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження), у тому числі пов'язані з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон, в обсязі, передбаченому чинним законодавством України та цим договором;

4.4.11. Відповідно до розділу 3 цього договору своєчасно вносити орендну плату;

4.4.12. Враховувати при використанні земельної ділянки права третіх осіб, набуті відповідно до законодавства;

4.4.13. Повернути Орендодавцю земельну ділянку після закінчення строку оренди у стані не гіршому, у порівнянні з тим, в якому вона була одержана в оренду та придатному для використання за цільовим призначенням;

4.4.14. Не утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до Орендодавця;

4.4.15. Відшкодувати Орендодавцеві в повному обсязі шкоду, заподіяну стану земельної ділянки неналежним її використанням;

4.4.16. У п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди надати копію договору відповідному податковому органу;

4.4.17. У разі зміни виду цільового призначення земельної ділянки в межах функціональної зони (визначеної за даними Державного земельного кадастру), що є підставою для зміни розміру орендної плати за цим договором, в 10-ти денний термін повідомити Орендодавця для внесення змін до договору оренди земельної ділянки.

5. ЗМІНА УМОВ ДОГОВОРУ І ЙОГО ПРИПИНЕННЯ

5.1. Зміна умов договору можлива за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір вирішується в судовому порядку. Розірвання цього договору в односторонньому порядку не допускається.

5.2. Витрати, пов’язані з внесенням змін та/або доповнень до цього договору, сплачує Орендар.

5.3. Договір припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено, за умови подання однією із сторін до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заяви про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про автоматичне поновлення договору оренди землі.
- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- у разі засудження фізичної особи-орендаря (громадянина) до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду і відмови осіб, зазначених у статті 7 Закону України «Про оренду землі», від виконання цього договору;
- смерті фізичної особи-Орендаря;
- відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;
- набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці.

5.4. Припинення договору шляхом його розірвання відбувається:

- за взаємною згодою сторін;
- за рішенням суду.

Договір оренди може бути достроково розірваний за взаємною згодою сторін за умови письмового попередження про це іншої сторони зацікавленою стороною не пізніше, ніж за два місяці до дати розірвання. При цьому договір не може бути розірвано до закінчення виробничого циклу.

На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі: невиконання сторонами їх обов’язків, передбачених Законом України «Про оренду землі» та цим договором; випадкового знищення чи пошкодження об’єкта оренди, яке суттєво перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки; використання земельної ділянки Орендарем способами, які суперечать екологічним вимогам чи не за цільовим призначенням; систематичної (протягом півроку) не сплати орендної плати; порушення строків завершення забудови земельної ділянки, встановлених п.п.4.4.5. цього договору; здійснення без згоди Орендодавця передачі або відчуження права користування земельною ділянкою третім особам; а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

5.5. Розірвання цього договору не потребує укладання додаткової угоди. Договір вважається розірваним з моменту прийняття Орендодавцем відповідного рішення, та внесення в Державний реєстр речових прав на

нерухоме майно інформації про припинення права оренди на земельну ділянку (якщо інше не встановлено рішенням), про що Орендар повідомляється письмово за адресою, зазначеною цьому в договорі.

5.6. У випадку, коли будь-яке із положень цього договору втратило юридичну силу, сторони невідкладно повинні розпочати переговори для того, аби змінити це положення таким чином, щоб у зміненому вигляді воно стало чинним та законним і в максимально можливому обсязі відбивало початкові наміри сторін щодо суті зазначеного положення.

5.7. У разі припинення (розірвання) цього договору Орендар має забезпечити виконання умов повернення земельної ділянки, визначених у п. 2.4. цього договору.

5.8. Перехід права власності на об'єкт нерухомості не є підставою для автоматичного виникнення права власності чи укладення (поновлення, припинення) договору оренди земельної ділянки, але є підставою для переходу права на землю, проте оформлення такого права здійснюється у встановленому законом порядку

6. ФОРС-МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ

6.1. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання обов’язків по договору, якщо це невиконання відбулося за обставин, які виникли після укладення договору внаслідок невідворотних дій надзвичайного характеру, які сторона не могла ні передбачити, ні відвернути (або могла передбачити, та не могла відвернути) прийнятими заходами (повінь, пожежа, землетрус, осідання ґрунту та інші явища природи, війна або військові дії, страйки, революції, заборона імпорту, експорту, валютні обмеження та ін.), які призвели до неможливості виконання цього договору.

7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

7.1. Кожна із сторін за невиконання або неналежне виконання цього договору несе відповідальність, передбачену законодавством України та цим договором.

7.2. Орендодавець несе відповідальність, передбачену частиною 2 статті 36 Закону України «Про оренду землі», за недоліки переданої в оренду земельної ділянки, що не були передбачені договором оренди і перешкоджають використанню земельної ділянки за договором.

7.3. Орендодавець не несе відповідальності за наслідки, які виникли в результаті недоліків переданої в оренду земельної ділянки, якщо про такі недоліки земельної ділянки зазначено в договорі оренди.

Вищезазначене не звільняє сторони від виконання покладених на них зобов’язань та усунення виявлених порушень.

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

7.5. Сторони погоджуються, що спірні питання, які виникають при виконанні умов цього договору, мають вирішуватися шляхом переговорів, а при недосягненні згоди сторін – у судовому порядку згідно з чинним законодавством України.

8. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

8.1. Цей договір набирає чинності з моменту державної реєстрації права оренди на земельну ділянку у відповідності до положень чинного законодавства про що орган, який здійснив реєстрацію права оренди, видає Витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

8.2. З усіх інших питань, що не врегульовані цим договором, сторони керуються чинним законодавством України.

8.3. Цей договір укладено у трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу, один з яких призначається для зберігання у суб'єкта речових прав на нерухоме майно, другий - в Департаменті забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради, третій – в Орендаря.

9. ДОДАТКИ ДО ДОГОВОРУ

Додаток № 1. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

10. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ, РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ	ОРЕНДАР
Сумська міська рада	_____
м. ХХХХХ, ХХХХХ, ХХХХХ	м. Суми, _____
Код ЄДРПОУ 23823253	реєстраційний номер облікової картки платника податків
_____	
	_____ _____
м.п.	м.п.

Секретар Сумської міської ради А.В. Баранов

Виконавець: Клименко Ю.М.