



Україна

**КОРОСТИШІВСЬКА МІСЬКА РАДА
КОРОСТИШІВСЬКОГО РАЙОНУ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ
м.Коростишів**

Р І Ш Е Н Н Я

26.02.2020

№ 45

Про затвердження форми договору оренди нерозподілених (невитребуваних) земельних ділянок та договору оренди земельної ділянки, що входить до складу спадкового майна

З метою однакового застосування положень до всіх суб'єктів господарювання, яким надано дозвіл на укладення договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на території Коростишівської міської ради та керуючись ст. 40 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»:

1. Затвердити типову форму договору оренди нерозподілених (невитребуваних) земельних ділянок для застосування з 01.01.2020 року, згідно додатку 1.
2. Затвердити типову форму договору оренди земельної ділянки, що входить до складу спадкового майна, для застосування з 01.01.2020 року, згідно додатку 2.
3. Відділу правової та кадрової роботи міської ради (Окушко О.В.) укладати договори оренди нерозподілених (невитребуваних) земельних ділянок та договори оренди землі, земельних ділянок, що входять до складу спадкового майна з усіма суб'єктами господарювання, що отримали відповідний дозвіл, відповідно до затверджених форм.
4. Контроль за рішенням покласти на заступника міського голови згідно розподілу обов'язків.

Перший заступник міського голови



Е.В. Підкевич

Окушко О.В.

В.В. Коваленко

Договір оренди нерозподіленої (невитребуваної) земельної ділянки

м. Коростишів

« _____ » _____ 2020р.

Ми, що нижче підписалися,

Коростишівська міська рада, юридична адреса: 12501, Житомирська область, м. Коростишів, вул. Володимирська, 1 в особі _____, що діє на підставі _____ (надалі - «Орендодавець») та з іншої сторони (надані - «Орендар»), що разом іменуються як «Сторони», а кожен окремо як «Сторона» уклали даний договір про наступне:

Предмет договору

1. Орендодавець на підставі рішення _____ надає, а Орендар приймає в строкове платне користування невитребувану (нерозподілену) земельну частку (пай) № _____, сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, яка знаходиться _____.

Об'єкт оренди

2. В оренду передається нерозподілена (невитребувана) земельна ділянка № _____, загальною площею _____ га. Кадастровий номер земельної ділянки: _____.
3. На земельній ділянці знаходяться об'єкти нерухомого майна: **будь-яка нерухомість відсутня.**
4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить - _____ грн.
5. Земельна ділянка, яка передається в оренду, не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.
6. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини: **відсутні.**

Строк дії договору

7. Договір укладено терміном на _____ (_____) років, **але не довше ніж до моменту державної реєстрації власниками право власності на земельні ділянки.**
8. Після закінчення строку дії договору орендар має переважне право поновлення його на новий строк, шляхом укладання нового Договору. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за 90 (дев'яносто) днів до закінчення строку дії цього договору повідомити письмово орендодавця про намір поновити Договір на новий строк.

Орендна плата

9. Орендна плата вноситься орендарем у грошовій формі в такому розмірі _____ % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що складає _____ грн. за один рік.
10. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням коефіцієнта індексації.

11. Орендна плата вноситься у такі строки:
за перший квартал - у п'ятиденний строк після підписання договору оренди;
починаючи з наступного кварталу - щомісячно, протягом 30 календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця.

12. За бажанням Орендаря може здійснюватись попередня оплата.

13. Розмір орендної плати переглядається щорічно у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- зміни коефіцієнту індексації, визначених законодавством, без укладання додаткової угоди;

- у разі зміни нормативно-грошової оцінки;

- у разі зміни законодавства щодо підвищення мінімального розміру орендної плати орендар виплачує орендодавцю орендну плату не меншу, визначену законодавством, без укладання додаткової угоди;

- в інших випадках, передбачених законом.

14. У разі несвоєчасної сплати орендної плати у термін, що передбачений цим договором, Орендар сплачує на користь Орендодавця пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ, що діяла в період прострочення, за кожний день прострочення платежу.

Умови використання земельної ділянки

15. Земельна ділянка передається в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

16. Цільове призначення земельної ділянки землі сільськогосподарського призначення: 01.01. – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

17. Умови збереження стану об'єкта оренди: дотримуватись технології вирощування сільськогосподарських культур та сівозмін, за стан збереження об'єкту оренди відповідає орендар.

Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

18. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється з розробленням технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж невитребуваних (нерозподілених) земельних ділянок.

19. Інші умови передачі земельної ділянки в оренду: відсутні.

20. Земельна ділянка вважається переданою Орендодавцем Орендареві з моменту підписання Сторонами цього Договору.

Умови повернення земельної ділянки

21. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

22. Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір вирішується у судовому порядку.

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

Обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб

24. На орендованій земельній ділянці забороняється забудова та використання не за цільовим призначенням.

25. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни умов (обтяжень) та інших прав - третіх осіб - на земельну ділянку.

Інші права та обов'язки сторін

26. Права орендодавця:

- вимагати від орендаря — використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням згідно з цим договором, дотримання екологічної безпеки землекористування, виконання, державних стандартів, норм та правил, своєчасного внесення орендної плати.

27. Обов'язки орендодавця:

- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього договору;
- не вчиняти дій, які б перешкождали орендодавцеві користуватися земельною ділянкою.

28. Права орендаря:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням умов цього договору;
- отримувати доходи.

29. Обов'язки орендаря:

- приступити до використання земельної ділянки в строки, встановлені цим договором, дотримуватись режиму використання земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, своєчасно сплачувати орендну плату;
- забезпечити, відповідно до вимог чинного законодавства, виготовлення агрохімічного аналізу земельної ділянки;
- у п'ятиденний термін, після підписання договору, здійснити його державну реєстрацію.

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

30. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чийого частини несе орендар.

Страхування об'єкта оренди

31. Орендар зобов'язаний застрахувати земельну ділянку, яка підлягає передачі в оренду протягом дії цього договору, протягом 30 днів з моменту державної реєстрації Договору.

Зміна умов договору і припинення його дії

32. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін. У разі досягнення згоди, щодо зміни умов договору, спір вирішується у судовому порядку.

33. Дія договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- придбання орендарем земельної ділянки у власність;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, встановленому законом;
- ліквідації юридичної особи - орендаря;
- виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості) та державної реєстрації права власності власником на земельну ділянку;
- в разі наявності заборгованості по сплаті орендної плати протягом двох місяців, про що письмово повідомляється Орендар. Договір вважається припиненим після 20 календарних днів направлення відповідного повідомлення. Орендар має право, для запобігання припинення Договору, протягом вказаного терміну, сплати заборгованість, з урахуванням штрафних санкцій та повідомити про це письмово Коростишівську міську раду, шляхом надання відповідної банківської виписки;

договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

4. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

взаємною згодою сторін;

рішенням суду на вимогу однієї із сторін у наслідок невиконання другою стороною умов, передбачених договором, а також з інших підстав, визначених законом.

5. Розірвання даного договору в односторонньому порядку не допускається, крім випадків, передбачених у Договорі та вимог чинного законодавства.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору

6. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність згідно з законом та цього договору.

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

Прикінцеві положення

8. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами та державної реєстрації. Зобов'язаний здійснити державну реєстрацію договору протягом 5 днів з моменту його укладення.

9. 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:

- акт визначення земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- план або схема земельної ділянки;
- витяг з ДЗК;
- витяг з нормативно-грошової оцінки.

Реквізити сторін:

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:	ОРЕНДАР
Коростишівська міська рада	
Хмельницька область, м. Коростишів, вул. Володимирська, 1	

Додаток № 2
до рішення виконавчого
комітету Коростишівської
міської ради
від 26.02.2020 № 45

**ДОГОВІР №
ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ,
ЩО ВХОДИТЬ ДО СКЛАДУ СПАДКОВОГО МАЙНА**

м. Коростишів

« ____ » _____ 20__ р.

Ми, що нижче підписалися, Коростишівська міська рада, в особі _____, яка є особою, що управляє спадщиною померлої

_____ та діє відповідно до повноважень, наданих ст.1285 Цивільного кодексу України, Земельним Кодексом України, Законом України «Про оренду землі», Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» надалі Орендодавець, та _____, що надалі іменується Орендар, в особі _____, який діє на підставі _____, з другої сторони, які в подальшому разом іменуються Сторони, а кожен окремо Сторона, з метою збереження спадщини до з'явлення спадкоємців або до прийняття спадщини, уклали цей Договір про нижченаведене:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець надає, а Орендар відповідно рішення _____ сесії Коростишівської міської ради _____ скликання № _____ від « ____ » _____ 2020 р. «Про затвердження переліку земельних ділянок, що входять до спадкового майна для надання в оренду» приймає в строкове платне користування земельну ділянку сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, площею _____ га, кадастровий номер _____ (далі за текстом договору - земельна ділянка), яка знаходиться на території _____ старостинського округу Коростишівської міської ради Коростишівського району Житомирської області.

2. ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

- 2.1. В оренду передається земельна ділянка загальною площею _____ гектара.
- 2.2. Кадастровий номер земельної ділянки _____.
- 2.3. Орендодавець засвідчує, що на земельній ділянці, яка передається в оренду за цим договором не знаходяться об'єкти нерухомого майна (будинки, будівлі, споруди т. ін.) та немає інших об'єктів інфраструктури (лінійних споруд, доріг, майданчиків з твердим покриттям т. ін.).
- 2.4. Земельна ділянка, яка передається в оренду за цим договором для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, не має ніяких недоліків чи особливостей, які б могли перешкоджати її ефективному використанню за цільовим призначенням чи вплинути на орендні відносини сторін і є вільною від будь-яких обтяжень та обмежень.

3. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

- 3.1. Цей договір укладено строком на _____ (_____) років, але не пізніше ніж до моменту державної реєстрації права власності спадкоємця на таку земельну ділянку або до набрання законної сили рішенням суду про визнання спадщини відумерлою. Перебіг строку дії договору розпочинається з моменту його підписання Сторонами.
- 3.2. Орендар не має права на поновлення договору оренди землі.

4. ОРЕНДНА ПЛАТА

- 4.1. Орендна плата вноситься орендарем у грошовій формі в такому розмірі _____ % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що складає _____ грн. за один рік.
- 4.2. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням коефіцієнта індексації.
- 4.3. Орендна плата вноситься у такі строки:

за перший квартал - у п'ятиденний строк після підписання договору оренди;
починаючи з наступного кварталу - щомісячно, протягом 30 календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітнього (податкового) місяця.

4.4. За бажанням Орендаря може здійснюватись попередня оплата.

4.5. Розмір орендної плати переглядається щорічно у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- зміни коефіцієнту індексації, визначених законодавством, без укладання додаткової угоди;

- у разі зміни нормативно-грошової оцінки;
- у разі зміни законодавства щодо підвищення мінімального розміру орендної плати орендар виплачує орендодавцю орендну плату не меншу, визначену законодавством, без укладання додаткової угоди;

- в інших випадках, передбачених законом.

4.6.. У разі несвоєчасної сплати орендної плати у термін, що передбачений цим договором, Орендар сплачує на користь Орендодавця пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ, що діяла в період прострочення, за кожний день прострочення платежу.

5. УМОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

5.1. Земельна ділянка передається в оренду для ведення Орендарем товарного сільськогосподарського виробництва (вирощування товарної сільськогосподарської продукції).

6. УМОВИ І СТРОКИ ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ОРЕНДУ

6.1. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється без розроблення проекту її відведення.

6.2. Земельна ділянка вважається переданою Орендодавцем Орендареві з моменту державної реєстрації цього договору.

7. УМОВИ ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

7.1. Після припинення дії договору Орендар повертає Орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами та чинним законодавством України. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

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

7.3. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені Орендарем за письмовою згодою з Орендодавцем землі, підлягають відшкодуванню. Умови, обсяги і строки відшкодування Орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки визначаються окремою угодою сторін.

7.4. 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.

7.5. Розмір фактичних витрат Орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

7.6. Приймання-передача земельної ділянки із оренди здійснюється шляхом підписання Акту приймання-передачі земельної ділянки, який підписується протягом 10 днів з моменту припинення договору.

7.7. Земельна ділянка вважається переданою із оренди із дня підписання Сторонами Акту приймання-передачі земельної ділянки із оренди.

8. ОБМЕЖЕННЯ (ОБТЯЖЕННЯ) ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

8.1. На орендовану земельну ділянку не встановлено обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб.

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

9. ІНШІ ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

9.1. **Орендодавець має право вимагати від Орендаря:**

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

- своєчасного внесення орендної плати;

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

9.2. **Орендодавець зобов'язаний:**

- 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 перешкождали Орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;

9.3. **Орендар земельної ділянки має право:**

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

- отримувати продукцію і доходи;

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

- передавати земельну ділянку в суборенду виключно після отримання відповідного рішення Орендодавця.

9.4. **Орендар земельної ділянки зобов'язаний:**

- 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;

- використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та умов цього Договору;

- своєчасно сплачувати орендну плату;

- забезпечити, відповідно до вимог чинного законодавства, виготовлення агрохімічного паспорту земельної ділянки;

- у п'ятиденний термін, після підписання договору, здійснити його державну реєстрацію.

- у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу доходів і зборів.

10. РИЗИК ВИПАДКОВОГО ЗНИЩЕННЯ АБО ПОШКОДЖЕННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ ЧИ ЙОГО ЧАСТИНИ

10.1. Ризик випадкового знищення земельної ділянки, що передана в оренду за цим договором несе Орендар.

10.2.

11. СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТУ ОРЕНДИ

11.1. Орендар зобов'язаний застрахувати земельну ділянку, яка підлягає передачі в оренду на весь період дії цього договору, протягом 30 днів з моменту державної реєстрації Договору.

12. ЗМІНА УМОВ ДОГОВОРУ І ПРИПИНЕННЯ ЙОГО ДІЇ

12.1. 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.

12.2. 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;
 - реєстрації права власності на земельну ділянку за спадкоємцем або набрання законної сили рішенням суду про визнання спадщини відумерлою;
 - в разі наявності заборгованості по сплаті орендної плати протягом двох місяців, про що письмово повідомляється Орендар. Договір вважається припиненим після 20 календарних днів з дня направлення відповідного повідомлення. Орендар має право, для запобігання припинення Договору, протягом вказаного терміну, сплати заборгованість, з урахуванням штрафних санкцій та повідомити про це письмово Коростишівську міську раду, шляхом надання відповідної банківської виписки;
 - Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.
- 12.3. 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, а також з інших підстав, визначених законом.
- 12.4. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, крім випадків передбачених Договором або чинним законодавством України.

13. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА НЕВИКОНАННЯ АБО НЕНАЛЕЖНЕ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ

- 13.1. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього Договору.
- 13.2. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.
- 13.3. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання зобов'язань за даним Договором, якщо таке невиконання стало наслідком нездоланої сили, тобто подій, настання яких ні Орендодавець, ні Орендар неспроможні були передбачити і попередити (пожежі, повені, землетруси, інші стихійні явища природи, воєнні дії тощо).

14. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

- 14.1. Право оренди земельної ділянки, що передається в оренду за цим договором, виникає у Орендаря з підписання цього Договору та його державної реєстрації.
- 14.2. Сторони підтверджують, що цей Договір не носить характеру фіктивного та удаваного правочину. Сторони свідчать, що цей Договір укладено ними не під впливом помилки, обману, насильства або тяжких обставин.
- 14.3. Відносини, що виникають при виконанні договору і не застережені в ньому, регулюються чинним законодавством України.
- 14.4. Всі спори, які можуть виникнути з цього Договору, вирішуються сторонами шляхом переговорів, а при неможливості вирішення їх таким шляхом - в судовому порядку.
- 14.5. Цей договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий - в орендаря.
- 14.6. Невід'ємними частинами Договору є:
- акт визначення меж;
 - кадастровий план земельної ділянки;
 - витяг з ДЗК;
 - витяг з нормативно-грошової оцінки;
 - витяг з реєстру прав власності на нерухоме майно.

15. РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:	ОРЕНДАР
Коростишівська міська рада	
Житомирська область, м. Коростишів, вул. Володимирська, 1	