**СЄВЄРОДОНЕЦЬКА МІСЬКА РАДА**

**ШОСТОГО СКЛИКАННЯ**

**Шістдесят  третя   (чергова) сесія**

**РІШЕННЯ  №2700**

30  травня 2013 року

м. Сєвєродонецьк

**Про затвердження Типового договору оренди землі Сєвєродонецької міської ради**

Керуючись Земельним кодексом України, Законом України «Про оренду землі», Податковим кодексом України, Цивільним кодексом України, постановою Кабінет Міністрів України №220 від 03.03.2004р. «Про затвердження Типового договору оренди землі», ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», розглянувши матеріали представлені відділом земельних відносин, на підставі висновку департаменту з юридичних питань та контролю №166 від 05.04.2013р., враховуючи рішення комісії по підготовці пропозицій по наданню земельних ділянок на території населених пунктів Сєвєродонецької міської ради  та  постійної комісії з питань архітектури, земельних відносин, охорони навколишнього середовища та розвитку селищ, міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити Типовий договір оренди землі Сєвєродонецької міської ради (додаток №1 додається).

2. Відділу земельних відносин здійснювати підготовку договорів оренди землі на підставі затвердженого Типового договору оренди землі Сєвєродонецької міської ради.

3. Визнати такими, що втратили чинність, рішення сесій міської ради №1334 від 20.05.2004р. «Про внесення змін до тимчасового Положення про порядок надання та оформлення правовстановлюючих документів на земельні ділянки в м. Сєвєродонецьку», №2975 від 23.03.2006р. «Про внесення змін у додаток №1 (Договір оренди землі) до рішення міської ради №1334 від 20.05.2004р.», №745 від 15.02.2007р. «Про внесення змін до тимчасового Положення про порядок надання та оформлення правовстановлюючих документів на земельні ділянки в м. Сєвєродонецьку», №936 від 04.04.2007р. «Про внесення змін до додатку №1, затвердженим рішенням сесії міської ради №745 від 15.02.07р. «Про внесення змін до тимчасового Положення про порядок надання та оформлення правовстановлюючих документів на земельні ділянки в м. Сєвєродонецьку»».

4.  Дане рішення підлягає оприлюдненню.

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію з питань будівництва, архітектури, земельних відносин, охорони навколишнього середовища та розвитку селищ.

**Міський голова                                                                             В.В.Казаков**

*Додаток №1*

*до рішення сесії міської ради*

*№2700   від  30.05.2013р.*

**Д О Г О В І Р  № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_оренди землі**

м. Сєвєродонецьк                                                                                                           "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ р.

Орендодавець: Сєвєродонецька міська рада, в особі заступника міського голови  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, який діє на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, з одного боку, та

Орендар: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, який діє на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_з другого боку, уклали цей договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець, на підставі рішень сесії Сєвєродонецької міської ради за №\_\_\_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_\_\_\_\_ року надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку – землі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (під \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), яка знаходиться за адресою: м.Сєвєродонецьк, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею \_\_\_\_\_\_\_\_га, в тому числі: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

3. На земельній ділянці \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (знаходяться, відсутні) об'єкти нерухомого майна.

4. Земельна ділянка передається в оренду разом з \_\_\_\_-\_\_\_\_.

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, кадастровий №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, становить: – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ гривень.

6. Земельна ділянка, яка передається в оренду, \_\_\_\_\_\_\_ (має, не має) недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.

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

Строк дії договору

8. Договір укладено на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ років строком по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_р. включно. Після закінчення строку договору орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за 30 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Орендна плата

9. Орендна плата вноситься орендарем самостійно у грошовій формі та розмірі:

з \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_р. – \_\_\_\_\_\_\_\_ гривень на рік, що складає \_\_\_\_% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

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

11. Орендна плата вноситься у такі строки: щомісячно в розмірі: з \_\_\_\_\_\_\_\_\_р. – \_\_\_\_\_\_ гривень, протягом 30 календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітного місяця.

Орендна плата вноситься на бюджетний рахунок:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

12. Розмір орендної плати змінюється в односторонньому порядку з ініціативи орендаря у разі:

- зміни нормативної грошової оцінки землі;

- прийняття Сєвєродонецькою міською радою або її виконавчими органами рішення про затвердження коефіцієнтів орендної плати, шляхом надіслання орендодавцем орендарю відповідно листа повідомлення;

- зміни розміру земельного податку;

- зміни індексації грошової оцінки земельної ділянки;

- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;

- в інших випадках, передбачених законом.

13. Сторони визнають, що орендар користується земельною ділянкою площею \_\_\_\_\_\_\_\_\_га з \_\_\_\_\_\_\_р.

Орендна плата донараховується за фактичний строк користування земельною ділянкою по ставкам цього договору Орендар зобов’язаний сплатити донараховану орендну плату по строку оплати у місяці, у якому одержав цей договір.

У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором, справляється пеня на суму боргу у розмірі 120% річних облікової ставки Національного банку України, діючої на день виникнення такого боргу або на день його (його частини) погашення, залежно від того, яка з величин таких ставок є більшою несплаченої суми за кожний календарний день прострочення у його сплаті. За цим договором строк нарахування пені та позовної давності щодо неї встановлюються та складають три роки.

У разі припинення або розірвання договору оренди, або визнання його недійсним одержана «Орендодавцем» орендна плата за фактичний строк оренди земельної ділянки не повертається.

Умови використання земельної ділянки

14. Земельна ділянка передається в оренду: (мета використання), (під будівництво з …. по …. ) зазначено у рішенні.

15. Цільове призначення земельної ділянки:

16. Умови збереження стану об'єкта оренди: відповідно до чинного законодавства.

Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

17. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється з розробленням документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку.

Підставою для розроблення документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку є: рішення сесії Сєвєродонецької міської ради .

Організація розроблення документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку і витрати, пов'язані з цим, покладаються на орендаря.

18. Інші умови передачі земельної ділянки в оренду: благоустрій прилеглої території.

19. Передача земельної ділянки орендарю здійснюється у 3-х денний строк після державної реєстрації цього договору за актом її приймання-передачі.

Умови повернення земельної ділянки

20. Після припинення дії договору (розірвання) орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку згідно додаткової угоди до договору оренди землі протягом 3-х днів 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 та несвоєчасного звільнення земельної ділянки має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

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

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

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

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

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

25. На орендовану земельну ділянку \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (не встановлено, встановлено) сервітути, обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб.

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

Інші права та обов'язки сторін\*

27. Права орендодавця:

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

-     вимагати від орендаря дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил, у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів;

-     вимагати від орендаря дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель на території, які особливо охороняються;

-     вимагати від орендаря своєчасного внесення орендної плати;

- надавати пільги по орендній платі за земельні ділянки;

-     вимагати відшкодування збитків у разі несвоєчасного оформлення правовстановлюючих документів на землю.

28. Обов'язки орендодавця:

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

-     при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;

-     не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися земельною ділянкою;

-     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.

-     сповістити орендарів про проведення індексації грошової оцінки землі, через надання інформації в газету “Сєвєродонецькі вісті”, Сєвєродонецьке радіо, Сєвєродонецьке телебачення.

\* Визначаються відповідно до Закону України “Про внесення змін до Закону України “"Про оренду землі" та інших законів України.

29. Права орендаря:

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

-     після отримання дозволу в установленому законодавством порядку зводити жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;

-     отримувати продукцію і доходи.

30. Обов'язки орендаря:

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

-                     використовувати встановлені щодо об’єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;

-                     дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного, рекреаційного та історико-культурного призначення.

-                     у п`ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди землі стати на облік в ДПІ м. Сєвєродонецька;

-                     при проведенні індексації грошової оцінки землі, самостійно перерахувати розмір орендної плати за землю, відповідно до нормативних актів Держземагентству України.

- при зміні реквізитів визначених в даному договорі повідомляти про це орендодавця та вживати заходи по укладанню відповідної додаткової угоди, згідно законодавства України.

- при проведенні на земельній ділянці будівельних робіт по будівництву або реконструкції об’єкта орендар зобов’язаний прийняти пайову участь в розвитку інфраструктури м. Сєвєродонецька згідно затвердженого Порядку.

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

Страхування об'єкта оренди

32. Згідно з цим договором об'єкт оренди може підлягати страхуванню на весь період дії цього договору за бажанням орендаря.

33. Страхування об'єкта оренди здійснює орендар.

Зміна умов договору і припинення його дії

34. 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.

35. 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.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом

36. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

- взаємною згодою сторін;

- рішенням суду на вимогу однієї із сторін внаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

37. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається.

Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є:

- невиконання умов цього договору П.9; П.11; П.12; П.14; П.15.

38. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, є підставою для зміни умов або розірвання договору.

Право на орендовану земельну ділянку у разі смерті фізичної особи-орендаря, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду переходить до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких

спадкоємців – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем, за їх   
  
згодою,  якщо  це не суперечить вимогам  законодавства України.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

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

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

Прикінцеві положення

41. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами, нотаріального посвідчення (за бажанням однієї із сторін договору), та його державної реєстрації.

Цей договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться у орендодавця (у відділі земельних відносин Сєвєродонецької міської ради), другий – у орендаря разом з документацією із землеустрою, що посвідчують право на земельну ділянку, третій –  у архіві реєстраційній службі Сєвєродонецького міського управління юстиції у Луганській області.

Невід'ємними частинами договору є:

- план або схема земельної ділянки;

- кадастровий план  земельної  ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та

встановлених земельних сервітутів;

- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

- акт приймання-передачі об'єкта оренди;

- розрахунок орендної плати за землю;

- документація із землеустрою, що посвідчують право на земельну ділянку.

                                                                             Реквізити сторін:

|  |  |
| --- | --- |
| „Орендодавець” | „Орендар” |
| Сєвєродонецька міська рада | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Ідентифікаційний номер: |
| Адреса: 93400, м. Сєвєродонецьк  вул. Леніна,32 | Адреса: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  т. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Підписи сторін: | |
| „Орендодавець”    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  МП | Орендар”    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  МП |

Секретар ради                                                                                 А.А.Гавриленко