**Проект**

**ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ**

|  |  |
| --- | --- |
| м. Сторожинець | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 року |

**Сторожинецька міська рада**, надалі «**Орендодавець»**, в особі голови Сторожинецької міської ради – Карлійчука Миколи Миколайовича, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з однієї сторони,

та\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ надалі «**Орендар»**, з іншої сторони, а разом іменовані – “**СТОРОНИ”**, уклали цей Договір про нижченаведене:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

1.1. Орендодавець, на підставі протоколу земельних торгів від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 року надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку **01.01 – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва з кадастровим номером 7324510100:04:002:0238**, яка знаходиться: Чернівецька область, Сторожинецький район, Сторожинецька міська рада.

**2. ОБ’ЄКТ ОРЕНДИ**

2.1. В оренду передається земельна ділянка із земель сільськогосподарського призначення комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею ***3,7518* га**.

2.2. Кадастровий номер земельної ділянки: **7324510100:04:002:0238**.

2.3. Категорія земель: землі сільськогосподарського призначення.

2.4. Код використання згідно із класифікацією видів цільового призначення земель (КВЦПЗ): 01.01 – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

2.5. На земельній ділянці відсутні об’єкти нерухомого майна та об’єкти інфраструктури.

2.6. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки станом на 26.02.2020 р. становить **86844,00 грн. (Вісімдесят шість тисяч вісімсот сорок чотири грн. 00** коп.) і підлягає щорічній індексації.

2.7. Земельна ділянка, яка передається в оренду, не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.

2.8. Інші особливості об’єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини - відсутні(відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 №1051, **незареєстровані)**.

2.9. Відповідно до даних агрохімічного паспорта розробленого у *2020* році (№*199926*), агрохімічна оцінка земельної ділянки (*рілля*) площею *3,7518* га, кадастровий номер - *7324510100:04:002:0238*, агрохімічна оцінка становить *39,0* балів, еколого – агрохімічна оцінка *34,7* балів, склад ґрунтів–*24г-Дерново-опідзолені поверхнево-оглеєні середньосуглинкові ґрунти*, залишки пестицидів *не виявл.* (мг/кг ґрунту), щільність забруднення *цезієм-137 – 0,05* (Кі-км²), *стронцієм-90 – 0,018* (Кі-км²).

**3. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ**

3.1. Договір укладено на строк **10 (Десять) років**.

3.2. Право оренди земельної ділянки виникає у Орендаря з моменту його державної реєстрації відповідно до закону.

3.3. Після закінчення строку дії Договору Орендар, за умови належного виконання обов’язків, відповідно до умов цього Договору та вимог чинного законодавства України, має переважне право перед іншими особами на його укладення на новий строк. У цьому разі Орендар зобов’язаний письмово (листом – повідомленням до якого додається проект договору) повідомити Орендодавця про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, але не пізніш як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі.

3.4. 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

**4. ОРЕНДНА ПЛАТА**

4.1. Плата за користування земельною ділянкою, право оренди якої набуто на земельних торгах згідно з протоколом земельних торгів від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 року, встановлюється у розмірі річної орендної плати, що становить \_\_\_\_\_\_*\_\_\_\_\_\_\_*грн. \_\_ коп. (*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_гривень \_\_ коп.*), та підлягає сплаті переможцем не пізніше трьох банківських днів з дня укладення договору оренди на р/р Сторожинецької міської ради Сторожинецького району Чернівецької області.

4.2. В подальшому орендна плата сплачується Орендарем шляхом безготівкового перерахування грошових коштів на р/р Сторожинецької міської ради Сторожинецького району Чернівецької області, у розмірі \_\_\_\_\_\_\_\_% *(розмір орендної плати визначається за результатами проведення земельних торгів)*, від визначеної нормативної грошової оцінки земельної ділянки, з урахуванням її цільового призначення та коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки землі.

4.3. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється щорічно з урахуванням її цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами.

4.4. Орендна плата вноситься Орендарем у такі строки: щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця у розмірі, встановленому п. 4.2. Договору.

4.5. Розмір орендної плати переглядається щорічно у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених Договором;

- зміни розмірів земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено висновками або іншими документами компетентних органів державної влади;

- в інших випадках, передбачених законодавчими актами України.

4.6. Орендар не звільняється від сплати орендної плати в разі тимчасового не використання земельної ділянки, а також у випадку, зазначеному в п. 9.4.3. цього Договору.

4.7. У разі визнання у судовому порядку Договору оренди землі недійсним отримана орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається.

4.8. У разі не внесення орендної плати у строки, визначені цим Договором, Орендар сплачує на р/р Сторожинецької міської ради Сторожинецького району Чернівецької області:

у 10-денний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором;

стягується пеня у розмірі 0,1 відсотка річної облікової ставки Національного банку України, діючої на день виникнення боргу, несплаченої суми за кожний день прострочення.

**5. УМОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

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

5.2. Цільове призначення земельної ділянки: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

5.3. Орендар зобов’язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов Договору та вимог чинного законодавства.

5.4. Орендована земельна ділянка повинна використовуватись способами, що не суперечать екологічним вимогам, не допускати забруднення радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, захищати її від водної та вітрової ерозії, дотримуватись вимог законодавства про охорону довкілля. Господарська та інша діяльність, яка зумовлює забруднення земель і ґрунтів понад встановлені гранично допустимі концентрації небезпечних речовин, забороняється.

**6. УМОВИ І СТРОКИ ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ОРЕНДУ**

6.1. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється за результатами проведення земельних торгів у формі аукціону за розробленою документацією із землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

6.2. Підставою розроблення документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки є рішення ХХХV сесії VII скликання Сторожинецької міської ради №309-35/2019 від 10.10.2019 року.

6.3. Орендар не має права передавати земельну ділянку в суборенду без згоди Орендодавця.

6.4. Передача земельної ділянки Орендарю здійснюється Орендодавцем з дня державної реєстрації права оренди за актом приймання-передачі.

**7. УМОВИ ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

7.1. Після припинення дії Договору Орендар протягом 5 робочих днів повертає Орендодавцеві земельну ділянку у стані не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

У разі погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки (орендованих земельних ділянок) або приведення її (їх) 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. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір вирішується у судовому порядку.

7.2. У разі дострокового припинення цього Договору за ініціативи Орендодавця земельної ділянки, Орендодавець не відшкодовує Орендарю витрати за набуття земельної ділянки та збитки, які понесе Орендар внаслідок дострокового припинення Договору оренди землі.

7.3. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені Орендарем за згодою Орендодавця та/або без згоди Орендодавця, не підлягають відшкодуванню.

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.

**8. ОБМЕЖЕННЯ (ОБТЯЖЕННЯ) ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

8.1. На орендовану земельну ділянку встановлено наступні обмеження (обтяження):

- зміна цільового призначення земельної ділянки на весь строк дії Договору.

**9. ІНШІ ПРАВА ТА ОБОВ’ЯЗКИ СТОРІН**

9.1. **Права Орендодавця:**

9.1.1. Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

- використання земельної ділянки у відповідності із цільовим призначенням згідно з цим Договором;

- дотримання екологічної безпеки землекористування шляхом додержання вимог земельного і природоохоронного законодавства України, державних стандартів, норм і правил;

- своєчасного та повного внесення орендної плати;

- вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для здійснення контролю за додержанням Орендарем умов Договору та вимог законодавства;

- відшкодування збитків унаслідок погіршення Орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки. Розмір збитків визначається Сторонами Договору.

У разі недосягнення Сторонами згоди про розмір відшкодування збитків спір вирішується у судовому порядку;

- у разі розірвання Договору з ініціативи Орендаря, вимагати від Орендаря відшкодування упущеної вигоди у розмірі суми орендної плати за 12 місяців, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладання Договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання Договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням Орендодавцем договірних зобов’язань.

9.1.2. Орендодавець має право здійснювати контроль за виконанням умов цього Договору з боку Орендаря.

9.2. **Обов’язки Орендодавця:**

9.2.1. Передати Орендарю в користування земельну ділянку за актом приймання-передачі.

9.2.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендареві користуватись земельною ділянкою за цільовим призначенням та здійснювати на ній господарську діяльність.

9.3. **Права Орендаря:**

9.3.1. Самостійно господарювати на земельній ділянці з дотриманням умов Договору та чинного законодавства.

9.3.2. Отримувати продукцію і доходи.

9.3.3. Орендар має право витребувати орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування збитків, заподіяних земельній ділянці громадянами та юридичними особами.

9.3.4. За згодою Орендодавця Орендар має право передавати орендовану земельну ділянку або її частину іншій особі у суборенду за умови забезпечення використання її за цільовим призначенням та умовам даного Договору.

9.3.5. Орендар має переважне право на поновлення Договору оренди землі за умови, що він виконує умови цього Договору.

9.4. **Обов’язки Орендаря:**

9.4.1. Здійснити державну реєстрацію права оренди на земельну ділянку відповідно до закону, протягом 10 робочих днів.

9.4.2. Прийняти земельну ділянку від Орендодавця за актом приймання-передачі.

9.4.3. Протягом *1 (одного) року* з дня державної реєстрації права оренди в установленому законодавством порядку приступити до користування орендованої земельної ділянки відповідно до умов Договору.

9.4.4. Дотримуватись встановлених щодо об’єкта оренди обмежень в обсязі, передбаченому Договором та чинним законодавством України.

9.4.5. Використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та умов Договору, дотримуючись при цьому вимог чинного земельного, екологічного законодавства, законодавства про охорону довкілля, державних стандартів, норм і правил. Не допускати, під час здійснення господарської діяльності, забруднення земельної ділянки радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, захищаючи її від водної та вітрової ерозії.

9.4.6. Своєчасно та в повному обсязі вносити орендну плату.

9.4.7. У разі зміни Методики та Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення протягом 1 року здійснити всі передбачені законодавством заходи, спрямовані на внесення змін до Договору оренди щодо нормативної грошової оцінки та орендної плати.

9.4.8. Самостійно, щорічно обчислювати орендну плату з урахуванням коефіцієнту індексації нормативної грошової оцінки землі станом на 1 січня поточного року та, враховуючи вимоги п. 286.2 ст. 286 Податкового кодексу України, не пізніше 20 лютого поточного року подавати відповідному Державної фіскальної служби України за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому статтею 46 Податкового кодексу України, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями.

9.4.9. Не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів.

9.4.10. Дотримуватись правил добросусідства та обмежень, пов’язаних зі встановленням земельних сервітутів та охоронних зон.

9.4.11. Після закінчення строку Договору повернути земельну ділянку Орендодавцю в належному стані в порядку, встановленому Договором.

9.4.12. У разі укладення додаткових угод до Договору, здійснювати всі передбачені законодавством заходи, спрямовані на їх державну реєстрацію.

9.4.13. У 10-денний строк після державної реєстрації права оренди надати копію Договору відповідному територіальному органу Державної фіскальної служби України та зареєструватись у якості платника орендної плати за землю.

**10. РИЗИК ВИПАДКОВОГО ЗНИЩЕННЯ АБО ПОШКОДЖЕННЯ**

**ОБ’ЄКТА ОРЕНДИ ЧИ ЙОГО ЧАСТИНИ**

10.1. Ризик випадкового знищення або пошкодження об’єкта оренди чи його частини несе Орендар.

**11. СТРАХУВАННЯ ОБ’ЄКТА ОРЕНДИ**

11.1. Згідно з цим Договором об’єкт оренди не підлягає страхуванню на весь період дії цього Договору.

**12. ЗМІНА УМОВ ДОГОВОРУ І ПРИПИНЕННЯ ЙОГО ДІЇ**

12.1. Зміна умов Договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін шляхом підписання додаткової угоди до Договору. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов Договору спір розглядається у судовому порядку.

12.2. Дія Договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;

- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та Орендаря;

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

- ліквідації юридичної особи-Орендаря/ смерті фізичної особи – Орендаря.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законодавством.

12.3. Дія Договору припиняється шляхом його розірвання:

- за взаємною згодою сторін;

- за рішенням суду на вимогу однієї із сторін унаслідок невиконання другою стороною обов’язків, передбачених цим Договором;

- внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, несплати, несвоєчасної або неповної сплати Орендарем орендної плати, а також з інших підстав визначених чинним законодавством України.

12.4. Розірвання Договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається.

12.5. У разі поновлення Договору оренди землі на новий строк, його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

12.6. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-Орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання Договору.

**13. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА НЕВИКОНАННЯ**

**АБО НЕНАЛЕЖНЕ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ**

13.1. За невиконання або неналежне виконання Договору сторони несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства та цього Договору.

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

У разі виникнення розбіжностей (спорів) між сторонами в процесі виконання цього Договору сторони вживають заходів до врегулювання спірних питань шляхом переговорів. При недосягненні згоди спір вирішується у судовому порядку.

**14. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ У ЗАСТАВУ ТА ВНЕСЕННЯ**

**ДО СТАТУТНОГО ФОНДУ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

14.1. Забороняється передача у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки без згоди Орендодавця земельної ділянки.

**15. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**

15.1. Цей Договір набирає чинності після підписання його сторонами та державної реєстрації права оренди відповідно до закону.

15.2. Цей Договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в Орендодавця, другий – в Орендаря, третій – в органі, який здійснив його державну реєстрацію.

15.3. Всі витрати, пов’язанні з укладенням та виконанням цього Договору та додаткових угод (у разі їх укладання у подальшому) бере на себе Орендар.

15.4. Взаємовідносини сторін за Договором, які неврегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

Невід’ємною частиною Договору є:

- акт приймання-передачі об’єкта оренди.

**16. РЕКВІЗИТИ СТОРІН:**

 **Орендодавець**  **Орендар**

Сторожинецька міська рада \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в особі міського голови \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Карлійчука Миколи Миколайовича *п.і.б.фізичної особи / назва юридичноїособи*

М.Сторожинець вул. Грушевського, 6 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

р/р UA 638999980334149815000024327 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 UA 218999980334139812000024327 *реквізити фізичної/юридичної особи*

МФО 899998, 37835756 УДК в

Чернівецькій області, код 04062179

Код доходу 18010900

**Підписи сторін**

**Орендодавець Орендар**

Сторожинецька міська рада

в особі міського голови

Карлійчука Миколи Миколайовича

**М.П. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **(підпис) (підпис)**