



**НИЖНЬОСИРОВАТСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
СУМСЬКОГО РАЙОНУ СУМСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ДВАДЦЯТЬ ТРЕТЯ СЕСІЯ
ВОСЬМЕ СКЛИКАННЯ**

РІШЕННЯ

Від 06 березня 2024 року
село Нижня Сироватка

*Про проведення земельних торгів у формі аукціону
з продажу права оренди земельної ділянки
з кадастровим номером 5924785000:04:005:0031*

Керуючись статтями 12, 83, 93, 122, 134-139 Земельного кодексу України, статтями 26, 42, 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про оренду землі», відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 22 вересня 2021 року № 1013 «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)», з метою сприяння соціально-економічному розвитку Нижньосироватської сільської ради, забезпечення ефективного використання земельного фонду в ринкових умовах та наповнення сільського бюджету, **Нижньосироватська сільська рада вирішила:**

1. Провести земельні торги з продажу права оренди земельної ділянки комунальної власності Нижньосироватської сільської ради Сумського району Сумської області для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 19,3929 га, кадастровий номер 5924785000:04:005:0031, яка розташована за межами населених пунктів на території Нижньосироватської сільської ради Сумського району Сумської області.

2. Визначити Організатором земельних торгів Нижньосироватську сільську раду Сумського району Сумської області.

3. Виставити лотом № 1 право оренди на земельну ділянку комунальної власності Нижньосироватської сільської ради, кадастровий номер 5924785000:04:005:0031 (01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва), загальною площею 19,3929 га.

4. Затвердити умови продажу права оренди на земельних торгах (електронному аукціоні), Додаток 1:

4.1. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки складає 130249,64 (сто тридцять тисяч двісті сорок дев'ять грн. 64 коп.) гривень.

4.2. Стартова ціна лоту з продажу права оренди на земельну ділянку (розмір річної орендної плати) складає 12% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що становить 15629,96 грн.

4.3. Строк оренди - 7 (сім) років.

4.4. Мінімальний крок торгів у розмірі 1% від стартового розміру річної орендної плати за користування земельною ділянкою. Розмір максимального кроку торгів не обмежується.

4.5. Було виготовлено та затверджено рішенням 21 (позачергової) сесії 8 скликання Нижньосиригатської сільської ради від 08.11.2023 року, у встановленому законодавством порядку, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки цільове призначення якої змінюється за рахунок земель сільськогосподарського призначення комунальної власності, з подальшим продажем права оренди на земельних торгах (у формі аукціону) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (код КВЦПЗД – 01.01), площею 19,3929 га з кадастровим номером 5924785000:04:005:0031, розташованої за межами населених пунктів на території Нижньосиригатської сільської ради Сумського району Сумської області.

4.6. Сума витрат на підготовку лоту до продажу становить 6500 грн. та підлягає відшкодуванню переможцем аукціону.

4.7. Розмір реєстраційного внеску за лотом № 1 встановлюється у розмірі 0,1 мінімальної заробітної плати, визначеної законом про Державний бюджет України на 1 січня року, в якому оприлюднюється оголошення про проведення земельних торгів.

4.8. Розмір гарантійного внеску 30% від стартового розміру річної орендної плати, але не більше 2500 прожиткового мінімуму, встановленого для працездатних осіб законом про Державний бюджет України на 1 січня року в якому оприлюднюється оголошення про проведення земельних торгів.

4.9. Торги провести в порядку визначеному статтями 137-139 Земельного кодексу України.

5. Затвердити проект договору оренди землі, який пропонується укласти за результатами аукціону переможцю земельних торгів, згідно Додатку 2 до рішення.

6. Дату та час проведення земельних торгів у формі електронного аукціону визначити оператору електронного майданчика, підключеного до електронної торгової системи у межах термінів, не пізніше 90 днів з дня прийняття даного рішення.

7. Уповноважити сільського голову Суспіцина Вячеслава Юрійовича від імені Організатора за лотом № 1 на:

7.1. Укладення договору з оператором електронного майданчика про організацію та проведення земельних торгів.

7.2. Підписання протоколу земельних торгів в електронному (та паперовому) вигляді.

7.3. Укладення договору оренди землі за результатами проведення земельних торгів.

8. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію сільської ради з питань земельних відносин та охорони навколишнього середовища, містобудування та будівництва.

Сільський голова



Вячеслав СУСПІЦІН

Додаток 1
до рішення 23 сесії 8 скликання
Нижньосироватської сільської ради
від 06.03.2024 року

ЛОТ № 1
земельних торгів в електронній торговій системі

Назва	Опис
Організатор торгів	Нижньосироватська сільська рада Сумського району Сумської області
Назва лота	земельна ділянка
Право, яке виставляється на торги	оренда
Місцезнаходження	територія Нижньосироватської сільської ради, за межами населених пунктів
Кадастровий номер	5924785000:04:005:0031
Площа, га	19,3929
Цільове призначення	01.01. для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
Угіддя	пасовища
Тип власності	комунальна
Обмеження/обтяження/сервітути	не встановлено
Строк користування	7 років
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	130249,64
Стартова ціна продажу права оренди лота, грн.	15629,96 (12% від нормативної грошової оцінки)
Розмір реєстраційного внеску, грн.	710
Розмір гарантійного внеску, грн.	4688,99
Сума витрат (видатків), здійснених на підготовку лота, що підлягає відшкодуванню Переможцем торгів, грн.	6500
Період проведення торгів	Не пізніше 90 днів з дня прийняття даного рішення
Інші документи та матеріали на лот	Проект землеустрою, Витяг з ДЗК про земельну ділянку, Витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Секретар сільської ради



Ірина СУМЧЕНКО

Проект договору оренди землі

с. Нижня Сироватка

«__» _____ 202__ року

Орендодавець: Нижньосироватська сільська рада Сумського району Сумської області, в особі сільського голови Суспіцина Вячеслава Юрійовича, який діє на підставі Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду землі» та Земельного кодексу України, з одної сторони (далі за текстом – «Орендодавець»), та

Орендар: _____, в особі _____, який діє на підставі _____, (далі за текстом – «Орендар»), з іншої сторони, а разом іменовані – «Сторони», а кожен окремо – «Сторона», уклали цей договір оренди землі (далі – «Договір») про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець на підставі протоколу земельних торгів (аукціону) від _____ надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (код КВЦПЗД 01.01) з кадастровим номером 5924785000:04:005:0031, яка розташована за межами населених пунктів на території Нижньосироватської сільської ради Сумського району Сумської області.

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею 19,3929 га із земель комунальної власності Нижньосироватської сільської ради, у тому числі 19,3929 га - пасовища.

3. На земельній ділянці відсутні об'єкти нерухомого майна, а також інші об'єкти інфраструктури.

4. Земельна ділянка передається в оренду без будівель, споруд та інших об'єктів.

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення Договору становить 130249,64 грн. (сто тридцять тисяч двісті сорок дев'ять грн. 64 коп.), що підтверджується витягом із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок від 04.03.2024.

6. Земельна ділянка, яка передається в оренду немає недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.

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

Строк дії договору

8. Договір укладено на 7 (сім) років.

Після закінчення 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. Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це Орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі, але не пізніше як за 60 днів до

закінчення строку дії договору оренди землі.

При укладенні договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

Орендна плата

9. Орендна плата вноситься Орендарем у грошовій формі та у розмірі _____ % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки за рік, що складає _____ грн., шляхом безготівкового перерахування коштів на відповідний рахунок Нижньосироватської сільської ради (організатора земельних торгів).

10. Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки 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 чи продовження його дії.

11. Орендна плата за земельну ділянку комунальної власності, набуту в оренду за результатами земельних торгів вноситься у такі строки:

- за перший рік - не пізніше трьох банківських днів з дня укладення Договору оренди;

- починаючи з наступного року - відповідно до Податкового кодексу України;

12. Розмір орендної плати переглядається щорічно у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених 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 документами;

- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки комунальної власності;

- в інших випадках, передбачених законом.

13. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим Договором:

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

- стягується пеня у розмірі 0,01% несплаченої суми за кожний день прострочення.

Умови використання земельної ділянки

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

15. Цільове призначення земельної ділянки – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

16. Умови збереження стану об'єкта оренди - відповідно до встановлених вимог:

- заборона передавати в заставу предмет оренди;

- заборона вносити до статутного фонду права оренди земельної ділянки.

Умови повернення земельної ділянки

17. 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 зі зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

У разі погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки або приведення її у непридатний для використання

за цільовим призначенням стан збитки, що підлягають відшкодуванню визначаються відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284.

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

19. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені Орендарем за письмовою згодою з Орендодавцем землі, не підлягають відшкодуванню.

20. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних внаслідок невиконання Орендодавцем зобов'язань, передбачених цим Договором.

Збитками вважаються:

- фактичні витрати, 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.

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

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

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

23. 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

24. Права Орендодавця:

Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням, згідно з договором оренди;
- дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил;
- своєчасного внесення орендної плати за земельну ділянку.

25. Орендодавець зобов'язаний:

- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;
- не вчиняти дій, які б перешкождали Орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;
- попередити Орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно-небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди;
- не ініціювати перед уповноваженими органами, іншими особами питання про: зміну цільового призначення земельної ділянки без попереднього письмового погодження з Орендарем; відновлення меж земельної ділянки; проведення на земельній ділянці будь-яких робіт із землеустрою;
- не втручатися в господарську діяльність Орендаря.

26. Права Орендаря:

Орендар земельної ділянки має право:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;
- за письмовою згодою Орендодавця зводити в установленому законодавством порядку виробничі будівлі та споруди та застосовувати інші засоби ведення

- отримувати продукцію і доходи;
- витребувати орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, на усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування шкоди, заподіяної земельній ділянці громадянами і юридичними особами.

27. Орендар зобов'язаний:

- приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, але не раніше державної реєстрації відповідного права оренди землі;

- своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за земельну ділянку;
- при користуванні земельною ділянкою дотримуватись вимог протипожежної, екологічної санітарно-епідеміологічної безпеки, вимог щодо охорони земель, охорони праці тощо;

- використовувати земельну ділянку за її цільовим призначенням, виконувати інші обов'язки, встановлені законодавством для Орендарів;

- протягом п'яти днів з моменту підписання договору оренди землі, провести державну реєстрацію права оренди земельної ділянки;

- у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки надати копію Договору відповідному податковому органу.

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

28. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе Орендар.

Страхування об'єкта оренди

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

30. Сторони домовилися про те, що Орендар за власним бажанням має право застрахувати об'єкт оренди без додаткового погодження з Орендодавцем.

Зміна умов договору і припинення його дії

31. 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 розв'язується у судовому порядку.

32. Дія Договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- несплати орендної плати відповідно до умов Договору;
- 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.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

33. Дія Договору припиняється шляхом його розірвання за:

- взаємною згодою сторін;
- рішенням суду на вимогу однієї із сторін у наслідок 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.

34. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається у випадках:

