

**У К Р А Ї Н А**

**ОВІДІОПОЛЬСЬКА СЕЛИЩНА РАДА**

**VІІІ скликання XL сесія**

**Р І Ш Е Н Н Я ПРОЄКТ**

***Про включення до переліку земельних ділянок, право оренди на які виставляється на земельні торги окремими лотами земельної ділянки для ведення фермерського господарства (КВЦПЗ 01.02) площею 5,0000 га, що розташована: Одеська область, Одеський район, Овідіопольська селищна рада, (за межами смт Овідіополь), кадастровий номер:*** ***5123755100:01:002:0616 та продаж права оренди на неї на конкурентних засадах (на земельних торгах у формі електронного аукціону)***

Відповідно до статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», керуючись статтями 12, 22, 127, 128, 134-139 Земельного кодексу України, з метою забезпечення ефективного використання земель, залучення додаткових коштів у місцевий бюджет для реалізації програм соціально-економічного розвитку, селищна рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Включити до переліку земельних ділянок для продажу права оренди на них на конкурентних засадах (на земельних торгах у формі електронного аукціону) окремими лотами земельну ділянку площею 5,0000 га, категорія земель – землі сільськогосподарського призначення; цільове призначення – для ведення фермерського господарства (КВЦПЗ 01.02), що розташована: Одеська область, Одеський район, Овідіопольська селищна рада (за межами смт Овідіополь); кадастровий номер: 5123755100:01:002:0616.
2. Продати право оренди земельної ділянки площею 5,0000 га, категорія земель – землі сільськогосподарського призначення; цільове призначення – для ведення фермерського господарства (КВЦПЗ 01.02), що розташована: Одеська область, Одеський район, Овідіопольська селищна рада (за межами смт Овідіополь); кадастровий номер: 5123755100:01:002:0616 на конкурентних засадах (на земельних торгах у формі електронного аукціону).
3. Встановити стартовий розмір річної орендної плати за користування земельною ділянкою, зазначеною в даному рішенні, в розмірі 10% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.
4. Встановити термін оренди 7 (сім) років.
5. Встановити умови користування земельною ділянкою, зазначеної в даному

рішенні: використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням та відповідно умов договору оренди землі з дотриманням обмежень, встановлених згідно Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051.

1. Торги провести в порядку визначеному ст.135-139 Земельного Кодексу України.
2. Опублікувати в торговій системі через особистий кабінет, створений через оператора електронного майданчика: e-somgiz.com (sale.e-somgiz.com), підключеного до електронної торгової системи, на виконання умов Договору з ПП «Фірма «СОМГІЗ» про організацію та проведення земельних торгів, оголошення про проведення земельних торгів та документи і матеріали на Лот (документацію), що підтверджують виконання вимог, визначених частиною першою статті 136 ЗКУ.
3. Дату проведення земельних торгів у формі електронного аукціону визначити у межах термінів, визначених частиною 6 ст.137 Земельного кодексу України.
4. Зобов’язати Переможця земельних торгів у формі електронного аукціону: на

виконання  частини 24 ст.137 ЗКУ відшкодувати витрати, здійсненні на підготовку Лоту до проведення земельних торгів згідно виставлених рахунків.

1. Уповноважити селищного голову або секретаря ради від імені  Організатора підписати протокол про результати торгів, договір оренди земельної ділянки, право на яку виставляється на земельні торги та інші документи з питань проведення земельних торгів у формі електронного аукціону.
2. Затвердити проект договору оренди землі, згідно з [додатком](https://drive.google.com/file/d/1_pUFszl1J-_PnABd89bxmwLl-iEc6pVS/view?usp=sharing).

12. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію селищної ради з питань земельних відносин, природокористування, будівництва, містобудування та архітектури, охорони пам’яток та екології.

Проєкт рішення підготовлено та внесено постійною комісією

селищної ради з питань земельних відносин, природокористування,

будівництва, містобудування та архітектури, охорони пам’яток та екології

***Додаток***

***до рішення селищної ради***

***від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_***

***ПРОЕКТ***

**ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ**

селище Овідіополь Одеського району Одеської області,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дві тисячі двадцять четвертого року

(число, місяць)

Ми, що нижче підписалися: **ОВІДІОПОЛЬСЬКА СЕЛИЩНА РАДА ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ,** **що діє від імені та в інтересах Овідіопольської селищної територіальної громади** (код ЄДРПОУ 04379172, яка зареєстрована в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань 02.06.2023 за № 1005431070018001613), діюча на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 року, місцезнаходження: Одеська область, Одеський район, селище Овідіополь, вул.Незалежності, 2а, надалі – **ОРЕНДОДАВЕЦЬ,** в особі Овідіопольського селищного голови Савельєвої Лідії Іванівни, яка діє на підставі рішення І сесії VІІІ скликання Овідіопольської селищної ради Овідіопольського району Одеської області №2-VІІІ від 04.12.2020 р. відповідно до повноважень, наданих їй за посадою, з одного боку, та **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,

(реквізити особи, назва, П.І.Б., відомості ідентифікації особи, адреса реєстрації/проживання)

надалі **– ОРЕНДАР,** з іншого боку, уклали цей договір про нижчевикладене:

**1. Предмет договору**

1.1. Орендодавець на підставі Закону України «Про оренду землі» та рішення Овідіопольської селищної ради № \_\_\_\_\_\_\_\_ –VІІІ від \_\_\_\_\_\_\_2024 р. «Про включення до переліку земельних ділянок, право оренди на які виставляється на земельні торги окремими лотами земельної ділянки для ведення фермерського господарства (КВЦПЗ 01.02) площею 5,0000 га, що розташована: Одеська область, Одеський район, Овідіопольська селищна рада, (за межами смт Овідіополь), кадастровий номер: 5123755100:01:002:0616 та продаж права оренди на неї на конкурентних засадах (на земельних торгах у формі електронного аукціону)», Протоколу про результати земельних торгів №\_\_\_\_ від «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_р. , надає, а Орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку із земель сільськогосподарського призначення загальною площею 5,0000 га, кадастровий номер 5123755100:01:002:0616, для ведення фермерського господарства, місце розташування якої: Одеська область, Одеський район, Овідіопольська селищна рада (за межами смт Овідіополь).

1.2. Земельна ділянка виділена в натурі (на місцевості) у встановленому законом порядку. В оренду передається земельна ділянка загальною площею 5,0000 га із земель комунальної власності Овідіопольської селищної територіальної громади.

**2. Об’єкт оренди**

2.1. В оренду передається земельна ділянка загальною площею 5,0000 га із земель комунальної власності, кадастровий номер земельної ділянки – 5123755100:01:002:0616.

2.2. На земельній ділянці відсутні об’єкти нерухомого майна.

2.3. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення договору становить: 172799,02 грн (сто сімдесят дві тисячі сімсот дев’яносто дев’ять гривень 02 коп.).

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

2.5. Інші особливості об’єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини, відсутні.

**3. Строк дії договору**

3.1. Договір укладено на 7 (сім) років, тобто до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року. Строк дії договору починається з дати його підписання сторонами. Право Оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права.

3.2. При переході права власності на земельну ділянку від Орендодавця до іншої особи договір оренди зберігає чинність для нового власника.

3.3. При зміні Орендаря договір оренди не зберігає чинність.

**4. Орендна плата**

4.1. Орендна плата вноситься Орендарем у грошовій формі. Розмір річної орендної плати визначено за результатами земельних торгів (Протокол про результати земельних торгів №\_\_\_\_ від «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_р.) і становить \_\_\_грн.\_\_коп. (\_\_\_\_\_\_ грн.\_\_\_коп.) без ПДВ в рік, що становить \_\_\_\_\_\_% від нормативної грошової оцінки.

Орендна плата за перший рік оренди підлягає сплаті Орендарем протягом п’яти робочих днів з дня підписання цього договору у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Відповідно до ч. 21 ст.137 Земельного кодексу України, гарантійний внесок, сплачений до початку торгів (за вирахуванням винагороди оператора електронного майданчика, через який учасник став переможцем електронних торгів) зараховується до сплати річної орендної плати.

Орендар доплачує за перший рік оренди земельної ділянки в сумі \_\_\_\_\_\_грн.\_\_\_коп. (\_\_\_\_\_\_ грн.\_\_\_\_\_\_коп.) без ПДВ, яка перераховується на розрахунковий рахунок місцевого бюджету \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ради \_\_\_\_\_\_\_області п/р IBAN UA\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код ЄДРПОУ отримувача коштів \_\_\_\_\_\_\_, МФО 899998; отримувач коштів: \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_ тг, код платежу \_\_\_\_\_\_\_

4.2. Орендна плата за наступні роки оренди земельної ділянки перераховується Орендарем відповідно до Податкового кодексу України.

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

4.4. У разі визнання договору оренди недійсним, одержана Орендодавцем орендна плата за фактичний строк користування земельною ділянкою не повертається.

4.5. Розмір орендної плати переглядається у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;

- зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, зміни коефіцієнтів індексації відповідно до чинного законодавства;

- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки, у тому числі у разі введення в дію нової нормативної грошової оцінки земель, яка затверджується рішенням Овідіопольської селищної ради;

- в інших випадках, передбачених законодавчими актами України.

4.6. Обчислення розміру орендної плати здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством України.

4.7. На будь-яку суму орендної плати, яка не була сплачена у строки, визначені цим договором нараховується пеня у розмірі 0,2% несплаченої суми за кожний наступний день, доки суму простроченої орендної плати не буде повністю сплачено.

**5. Умови використання земельної ділянки**

5.1. Земельна ділянка передається в оренду для ведення фермерського господарства.

Категорія земель за основним цільовим призначенням – землі сільськогосподарського призначення.

Цільове призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель - 01.02. для ведення фермерського господарства.

5.2. Орендар зобов’язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог чинного законодавства.

5.3. Орендована земельна ділянка повинна використовуватись способами, що не суперечать екологічним вимогам, не допускати забруднення радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, дотримуватись вимог законодавства про охорону довкілля.

5.4. Власник земельної ділянки може встановити вимогу нотаріального посвідчення договору оренди землі та скасувати таку вимогу. Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Така вимога є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації в порядку встановленому законом.

**6. Умови об’єкту оренди**

6.1. Об’єкт оренди за цим договором вважається переданим Орендодавцем Орендареві з моменту державної реєстрації права оренди.

**7. Умови повернення земельної ділянки**

7.1 У разі припинення або розірвання договору Орендар зобов'язаний повернути Орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

7.2. У тому разі, коли з вини Орендаря земельна ділянка буде деградована, техногенно забруднена, Орендар у встановленому порядку відшкодовує Орендодавцеві збитки у повному обсязі.

7.3. Орендар несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини.

7.4. 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 розв'язується у судовому порядку.

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

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

7.7 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.

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

**8. Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки**

8.1. Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки: 0,3273 га – охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта енергетичної системи; 0,4436 га – охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта транспорту; 0,4230 га - охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта транспорту; 5,0000 га – умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт.

Інші обмеження та сервітути можуть бути встановлені відповідно до вимог чинного законодавства.

**9. Права та обов'язки сторін**

9.1. Права та обов'язки Орендодавця.

Орендодавець гарантує, що:

- земельна ділянка є у його власності і він має законні повноваження передавати цю ділянку у користування на умовах оренди, надавати інші права, визначені у цьому договорі;

- жодна із умов та жодне із положень цього договору не порушує чинного законодавства України;

- особа, яка підписує цей договір, є належним чином уповноважена на те, щоб діяти від імені Орендодавця для цілей укладення цього договору і на умовах, визначених в ньому.

Орендодавець має право:

- вимагати від Орендаря використання земельної ділянки у відповідності до мети, визначеної у пункті 1 цього договору, забезпечення екологічної безпеки землекористування шляхом додержання вимог земельного і природоохоронного законодавства України,

- державних та місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі, своєчасного внесення орендної плати;

- вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за додержанням Орендарем умов договору;

- вимагати відповідно до законодавства від Орендаря збереження родючості ґрунтів шляхом проведення не рідше ніж один раз на три роки перевірки стану орендованої земельної ділянки щодо відповідності показникам агрохімічного паспорта земельної ділянки.

Орендодавець зобов'язаний:

- передати Орендарю у користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього договору, та придатну для використання за цільовим призначенням;

- не втручатись у господарську діяльність Орендаря і не створювати йому будь-яких перешкод при виконані умов цього договору.

9.2. Права та обов'язки Орендаря.

Орендар гарантує, що:

- державні органи управління, включаючи санітарні, протипожежні, землевпорядні органи, а також органи охорони природи та архітектури не будуть обмежуватися стосовно доступу до орендованої земельної ділянки для виконання їх обов'язків в межах їх повноважень.

Орендар має право:

- використовувати орендовану земельну ділянку у відповідності до мети, визначеної у пункті 1.1 цього договору, дотримуючись при цьому вимог чинного законодавства, державних і місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі;

- переважного права на придбання у власність орендованої земельної ділянки у відповідності до Закону та переважного права на поновлення договору оренди у відповідності до Закону чинного на дату вчинення даної дії.

Орендар зобов'язаний:

- приступити до використання орендованої земельної ділянки після укладення даного договору;

- використовувати орендовану земельну ділянку відповідно до мети, визначеної у пункті 1.1 цього договору, дотримуючись при цьому вимог чинного земельного і екологічного законодавства, державних і місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі;

- у відповідності до п. 4.1. та п.4.2 цього договору своєчасно вносити орендну плату;

- дотримуватися вимог, зазначених у статтях 96 та 103 Земельного кодексу України;

- не порушувати права і законні інтереси інших суб’єктів у сфері благоустрою;

- в двомісячний термін з дати підписання договору оренди виготовити агрохімічний паспорт поля, земельної ділянки;

- відповідно до ч.24 ст. 137 Земельного кодексу України відшкодувати витрати, здійсненні на підготовку Лоту до проведення земельних торгів в сумі \_\_\_грн.\_\_коп.(\_\_\_\_\_\_\_ грн.\_\_коп.) протягом п’яти робочих днів з дня підписання цього договору згідно виставлених рахунків.

**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 з моменту державної реєстрації права оренди на земельну ділянку відповідно до закону.

**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.

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 (земельних ділянок) у власність;

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

- ліквідації юридичної особи-орендаря;

- невиконання Орендарем зобов’язань, зазначених у п. 9.2. цього договору.

12.3. 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 (орендованих земельних ділянок), яке істотно перешкоджає її (їх) використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

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

12.5. Сторони погоджуються з тим, що дострокове розірвання цього договору має здійснюватися за умови письмового попередження зацікавленої в цьому стороні не пізніше ніж у місячний термін.

У разі припинення або розірвання цього договору Орендар має забезпечити виконання умов повернення земельної ділянки, зазначених у п. 7 цього договору.

**13. Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору**

13.1. Орендар несе цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність за порушення земельного законодавства згідно з законами України. 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.

**14. Умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельних ділянок**

14.1. Передача у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельних ділянок забороняється.

**15. Форс-мажорні обставини**

15.1. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання зобов'язань по договору, якщо це невиконання відбулося за обставин, які виникли після укладення договору внаслідок невідворотних дій надзвичайного характеру, які сторона не змогла ні передбачити, ні попередити вжитими заходами (повінь, пожежа, землетрус, осідання ґрунту та інші явища природи, а також війна або військові дії), які призвели до неможливості виконання даного договору.

**16. Порядок вирішення спірних питань, пов'язаних з виконанням цього договору**

16.1. Сторони погоджуються, що спірні питання, які виникають з цього договору, мають вирішуватися за згодою сторін або в судовому порядку.

**17. Прикінцеві положення**

17.1Цей договір набуває чинності після його підписання сторонами. Якщо сторони домовилися про нотаріальне посвідчення договору, такий договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.

Право оренди за даним договором підлягає державній реєстрації відповідно до закону та виникає з моменту державної реєстрації цього права відповідно до закону.

17.2. Підписуючи цей договір Орендар надає дозвіл на обробку персональних даних, зазначених у договорі для цілей, пов’язаних з орендою земельної ділянки, визначених чинним законодавством. Орендодавець вправі здійснювати обробку персональних даних самостійно, так доручивши її розпоряднику бази персональних даних.

17.3. Представники Сторін свідчать та гарантують, що укладення цього договору відбувається у межах наданих повноважень, та вони (представник Орендодавця та представник Орендаря) діють в інтересах осіб, які вони представляють, добросовісно і розумно та не перевищують своїх повноважень.

17.4. Ми, Сторони, підтверджуємо, що зі змістом цього договору ознайомлені, договір нами прочитано, будь-які заперечення щодо кожної з умов правочину у нас відсутні, рішення Овідіопольської селищної ради № \_\_\_\_\_\_ –VІІІ від \_\_\_\_\_\_\_\_2024 р., на підставі якого посвідчується цей Договір, не змінювалось та не скасовувалось, ми однаково розуміємо значення, умови цього договору та його правові наслідки, про що свідчать наші особисті підписи.

17.5. Цей договір укладений у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться у Орендодавця - Овідіопольської селищної ради, що діє від імені та в інтересах Овідіопольської селищної територіальної громади, другий – у Орендаря –\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Невід’ємними частинами договору є:

- протокол про результати земельних торгів №\_\_\_\_ від «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_р.

**Реквізити сторін**

**ОРЕНДОДАВЕЦЬ ОРЕНДАР**

***Секретар селищної ради Світлана НОВІКОВА***