



БІЛЯЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ПРОЄКТ РІШЕННЯ

___ лютого 2025 року

м. Біляївка

№ _____ – ___ / VIII

Про проведення земельних торгів з продажу права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення комунальної власності Біляївської міської територіальної громади з цільовим призначенням згідно КВЦПЗ – А 01.02 для ведення фермерського господарства

Відповідно до п.34 ч.1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст. ст. 12, 83, 122, 134-139 Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», Вимог щодо підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) затверджених Постановою КМУ від 22.09.2021 №1013, з метою забезпечення надходжень до міського бюджету, Біляївська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити перелік земельних ділянок сільськогосподарського призначення комунальної власності Біляївської міської територіальної громади, право оренди яких планується виставити на земельні торги окремими лотами (додаток 1).

2. Провести земельні торги з продажу права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення комунальної власності Біляївської міської територіальної громади з цільовим призначенням згідно КВЦПЗ – А 01.02 для ведення фермерського господарства не пізніше ніж через 90 календарних днів після прийняття зазначеного рішення.

3. Затвердити умови продажу права оренди на земельні ділянки комунальної власності (додатки 2-3), відповідно до вимог діючого законодавства, встановивши наступне:

3.1. Стартова ціна лоту з продажу права оренди на земельні ділянки комунальної власності дорівнює розміру річної плати за користування земельною ділянкою, що складає 10 (десять)% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

3.2. Гарантійний внесок становить 30 (тридцять) % від стартової ціни продажу лоту.

3.3. Крок земельних торгів у формі з продажу права оренди земельної ділянки комунальної власності становить 1(один) % стартової ціни лота.

3.4. Строк оренди земельних ділянок, переданих у користування за результатами земельних торгів 7 (сім) років;

3.5. У разі, якщо земельні торги були визнані такими, що не відбулися, повторні торги оголошуються протягом 10 днів з дати визнання земельних торгів такими, що не відбулись, та проводяться не раніше ніж через місяць і не пізніше ніж через шість місяців з дня проведення попередніх земельних торгів.

4. Затвердити проєкт договору оренди землі (додаток 4).

5. Уповноважити Біляївського міського голову БУХТІЯРОВА Михайла на підписання договорів оренди земельних ділянок від імені організатора земельних торгів.

6. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань екології, земельних відносин, раціонального використання земельних і природних ресурсів (голова комісії Гой Світлана).

Біляївський міський голова

Михайло БУХТІЯРОВ

Додаток 1
до рішення Біляївської міської ради
від __ лютого 2025 року № ____ - __/VIII

**Перелік земельних ділянок, права оренди на які виставляються на
земельні торги окремими лотами**

п/н	Місце розташування (адреса) земельної ділянки	Кадастровий номер земельної ділянки	Цільове призначення (функціональне використання земельної ділянки)	Площа земельної ділянки (га)
1	2	3	4	5
1	Одеська область, Одеський район, Біляївська міська територіальна група	5121084100:01:001:1765	01.02 Для ведення фермерського господарства	4,3019
2	Одеська область, Одеський район, Біляївська міська територіальна група	5121084100:01:001:1764	01.02 Для ведення фермерського господарства	4,3001

ЛОТ № 1
земельних торгів в електронній торговій системі

Вид процедури	Оренда/продаж земельної ділянки, права суперфіцію або емфітевзису/ продаж із переважним правом
Назва лота	Земельна ділянка
Право, яке виставляється на торги	Оренда
Місцезнаходження	Одеська область, Одеський район, Біляївська міська територіальна громада
Кадастровий номер	5121084100:01:001:1765
Площа	4,3019 га
Цільове призначення	01.02 Для ведення фермерського господарства
Тип власності	Комунальна
Наявність співвласників (за наявності)	-
Обмеження /Обтяження/Сервітути	-
Містобудівні умови земельної ділянки (за наявності)	-
Строк користування	7 років
Стартова ціна	14 893,18 грн.
Нормативна грошова оцінка	148 931,84
грн.	
Сума витрат, здійснених на підготовку лота	-
Розмір гарантійного внеску, грн	4 467,96 грн.
Період проведення земельних торгів	30 – 45 днів з дня оприлюднення оголошення про проведення земельних торгів
Інші документи та матеріали на лот	Фотографічні зображення земельної ділянки, копії документів та матеріалів на лот

ЛОТ № 2
земельних торгів в електронній торговій системі

Вид процедури	Оренда/продаж земельної ділянки, права суперфіцію або емфітевзису/ продаж із переважним правом
Назва лота	Земельна ділянка
Право, яке виставляється на торги	Оренда
Місцезнаходження	Одеська область, Одеський район, Біляївська міська територіальна громада
Кадастровий номер	5121084100:01:001:1764
Площа	4,3001 га
Цільове призначення	01.02 Для ведення фермерського господарства
Тип власності	Комунальна
Наявність співвласників (за наявності)	-
Обмеження /Обтяження/Сервітути	-
Містобудівні умови земельної ділянки (за наявності)	-
Строк користування	7 років
Стартова ціна	14 716,13 грн.
Нормативна грошова оцінка	147 161,33
грн.	
Сума витрат, здійснених на підготовку лота	-
Розмір гарантійного внеску, грн	4 414,84 грн.
Період проведення земельних торгів	30 – 45 днів з дня оприлюднення оголошення про проведення земельних торгів
Інші документи та матеріали на лот	Фотографічні зображення земельної ділянки, копії документів та матеріалів на лот

ПРОЄКТ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ №

м. Біляївка

«__» ____ 202_ року

Біляївська міська рада Одеського району Одеської області, в особі міського голови Бухтіярова Михайла Петровича, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі за текстом – «Орендодавець»), з однієї сторони, та ____, в особі __, що діє на підставі _____ (далі за текстом – «Орендар»), з іншої сторони, а разом іменовані – «Сторони», уклали цей Договір про нижченаведене:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець, на підставі протоколу проведення земельних торгів за лотом № ____ від ____.____.202__ № ____ надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку загальною площею ____ га сільськогосподарського призначення комунальної власності для ведення фермерського господарства, кадастровий номер _____, розташовану ____.

2. ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

2.1. В оренду передається земельна ділянка із земель сільськогосподарського призначення комунальної власності для ведення фермерського господарства загальною площею ____ га, в т.ч. _____ (площа та якісні характеристики земель, зокрема меліорованих, за їх складом та видами угідь - рілля, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження тощо).

Кадастровий номер земельної ділянки: ____.

Категорія земель: землі сільськогосподарського призначення.

Код використання згідно з класифікатором видів цільового призначення земель (КВЦПЗ): А.01.02 – для ведення фермерського господарства.

2.2. На земельній ділянці відсутні об'єкти нерухомого майна та об'єкти інфраструктури.

2.3. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення Договору становить __ грн. (_____ гривень __ коп.) та підлягає щорічній індексації.

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

3. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

3.1 Договір укладено на строк 7 (сім) років. Сплив строку дії Договору обчислюється з дня його укладення.

3.2. Право оренди земельної ділянки виникає у Орендаря після державної реєстрації права оренди, відповідно до закону.

3.3. Після закінчення строку дії договору Орендар, за умов належного виконання обов'язків, відповідно до умов цього договору та вимог законодавства України, має переважне право на його укладення на новий строк. У цьому разі Орендар зобов'язаний письмово (листом – повідомленням) повідомити Орендодавця про намір укласти його на новий строк не пізніше ніж за 30 (тридцять) днів до закінчення строку дії Договору.

4. ОРЕНДНА ПЛАТА

4.1. Орендна плата вноситься Орендарем у грошовій формі на рахунок ___ ради в УДКСУ у _____ районі Одеської області у розмірі _____ грн. __коп. (гривень _____ коп.) на рік відповідно до протоколу проведення земельних торгів за лотом № ___ від 20___ № __, що становить (___) % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки станом на дату укладення Договору.

4.2. Орендна плата за перший рік користування земельною ділянкою сплачується Орендарем протягом 5 (п'яти) банківських днів з дня підписання цього Договору, за виключенням сплаченого гарантійного внеску.

4.3. Починаючи з наступного року, орендна плата вноситься Орендарем відповідно до Податкового кодексу України.

4.4. Річна орендна плата визначається із діючої нормативної грошової оцінки, яка кумулятивно індексується станом на 1 січня поточного року на коефіцієнт індексації Кі без внесення змін до Договору.

4.5. Зміна отримувача орендної плати та його банківській реквізити не потребує внесення змін до Договору. Орендар зобов'язується щороку самостійно уточнювати банківські реквізити і назву отримувача орендної плати.

4.6. Розмір орендної плати переглядається у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених Договором;
- зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін, тарифів та ставок орендної плати, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- зміни виду угідь;
- в інших випадках, передбачених законодавчими актами України.

Результати перегляду орендної плати оформляються Сторонами у вигляді додаткової угоди до договору оренди землі, крім зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки або введення в дію нової нормативно грошової оцінки земель та/або індексації нормативної грошової оцінки земель.

4.7. У разі зменшення нормативної грошової оцінки земельної ділянки орендна плата (у грошовому еквіваленті) не переглядається у бік зменшення.

4.8. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором, стягується пеня, розмір та розрахунок якої здійснюється відповідно до Податкового кодексу України.

5. УМОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

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

5.2. Цільове призначення земельної ділянки: 01.02 ведення фермерського господарства.

5.3. Орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до цільового призначення земельної ділянки та виду угідь, умов Договору та вимог чинного законодавства.

5.4. Орендована земельна ділянка повинна використовуватись способами, що не суперечать екологічним вимогам. Господарська та інша діяльність, яка зумовлює забруднення земель і ґрунтів понад встановлені гранично допустимі концентрації небезпечних речовин, забороняється.

5.5. Винос в натуру земельної ділянки здійснюється за кошти Орендаря.

6. УМОВИ ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

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

6.2. 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.

6.3. У разі погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки (оренованих 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 19.04.1993 № 284.

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

6.5. 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.

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

7. ОБМЕЖЕННЯ (ОБТЯЖЕННЯ) ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

7.1. На орендовану земельну ділянку встановлено наступні обмеження:

- заборона зміни цільового призначення земельної ділянки та зміни складу угідь без згоди Орендодавця;
- *(встановлюється щодо кожної ділянки окремо)*

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

8. ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ СТОРІН

8.1. Права Орендодавця:

8.1.1. Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

- використання земельної ділянки у відповідності із цільовим призначенням, видом угідь та згідно з цим договором;
- дотримання екологічної безпеки землекористування шляхом додержання вимог земельного і природоохоронного законодавства України, державних стандартів, норм і правил, раціонального використання та охорони земель, збереження та відтворення родючості ґрунтів;

- своєчасного та повного внесення орендної плати;
- вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для здійснення контролю за додержанням умов договору та вимог законодавства;
- дострокового розірвання договору у разі заборгованості Орендарем плати за землю у розмірі чотиримісячної орендної плати.

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

8.2.Обов'язки Орендодавця:

8.2.1. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендареві користуватись земельною ділянкою за цільовим призначенням, зазначеним у Договорі, та здійснювати на ній господарську діяльність.

8.3. Права Орендаря:

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

8.3.2. Отримувати продукцію і доходи.

8.3.3. 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 умовами Договору.

8.3.4. Орендар має переважне право на укладення Договору оренди землі на новий строк за умови належного виконання вимог цього Договору.

8.3.5. У випадку форс-мажорних обставин Орендар має право звернутись до Біляївської міської ради щодо перегляду орендної плати.

8.4.Обов'язки Орендаря:

8.4.1. Протягом 5 (п'яти) банківських днів з дня укладення цього Договору сплатити річну орендну плату за перший рік користування земельною ділянкою, за виключенням сплаченого гарантійного внеску.

8.4.2. Після виконання умов п. 8.4.1 протягом 10 днів здійснити державну реєстрацію права оренди.

8.4.3. Дотримуватись встановлених щодо об'єкта оренди обмежень в обсязі, передбаченому Договором та законодавством.

8.4.4. Використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та виду угідь 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, погіршення якісного стану ґрунтів, їх зміни внаслідок господарської діяльності.

8.4.5. Підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі, дотримуватись екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил.

8.4.6. Протягом 6 (шести) місяців з дня укладення цього Договору виготовити за власний рахунок агрохімічний паспорт земельної ділянки та у подальшому не рідше ніж 1(один) раз на 5 (п'ять) років за власний рахунок замовляти проведення агрохімічної паспортизації земельної ділянки.

У місячний термін після виготовлення агрохімічного паспорта земельної ділянки, його копію надати до Управління містобудування, землевпорядкування та комунального майна Біляївської міської ради.

8.4.7. Своєчасно та в повному обсязі вносити орендну плату.

8.4.8. Щороку отримувати витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

8.4.9. У разі введення в дію нової нормативної грошової оцінки землі, орендар зобов'язаний самостійно обчислити розмір орендної плати із застосуванням такої нормативної грошової оцінки та сплачувати її з моменту введення в дію такої нової нормативної грошової оцінки з урахуванням умов пункту 4.7 цього Договору.

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

8.4.11. Дотримуватись правил добросусідства та обмежень, пов'язаних зі встановленням земельних сервітутів та охоронних зон.

8.4.12. Після закінчення строку Договору повернути земельну ділянку орендодавцю в належному стані в порядку, встановленому Договором.

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

8.4.14. У п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки надати копію Договору відповідному органу доходів і зборів та зареєструватись у якості платника орендної плати за землю.

8.4.15. У разі, якщо переможцем земельних торгів визначено фізичну особу, вона зобов'язана у двомісячний термін створити фермерське господарство.

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

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

10. СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

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

11. ЗМІНА УМОВ ДОГОВОРУ І ПРИПИНЕННЯ ЙОГО ДІЇ

11.1. 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.

11.2. Дія Договору припиняється у разі

- закінчення строку, на який його було укладено;
- 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 та відсутності або відмови спадкоємців орендаря, а також осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем від виконання укладеного Договору.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законодавством.

11.3. 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 внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке

істотно перешкоджає її використанню, несплати, несвоєчасної або неповної сплати орендарем орендної плати.

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

11.5. У разі поновлення Договору оренди земельної ділянки на новий строк, умови зазначені у цьому Договорі, можуть бути змінені Орендодавцем.

11.6. 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.

12. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА НЕВИКОНАННЯ АБО НЕНАЛЕЖНЕ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ

12.1 За невиконання або неналежне виконання Договору Сторони несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства та цього Договору.

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

12.3 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.

13. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ У ЗАСТАВУ ТА ВНЕСЕННЯ ДО СТАТУТНОГО ФОНДУ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

13.1. Забороняється передача права оренди земельної ділянки у заставу та внесення до статутного фонду.

14. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

14.1. Цей Договір набирає чинності з моменту його укладення та підписання Сторонами.

14.2. Реєстрація права оренди здійснюється відповідно до закону та після виконання Орендарем обов'язків, встановлених п. 8.4.1 цього Договору.

14.3 Цей Договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий - в орендаря.

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

14.5 Взаємовідносини Сторін за Договором, які не врегульовані цим договором, регулюються чинним законодавством України.

15. РЕКВІЗИТИ СТОРІН:

Орендодавець:

Біляївська міська рада _____

Одеської області

Код отримувача (ЄДРПОУ) 37607526

Банк отримувача: Казначейство України

(ел.адм.подат.)

Отримувач: ГУК в Од.обл./ТГ

м.Біляївка/18010600/

Номер рахунку (IBAN):

UA158999980334159812000015578

Орендар:

(для юр. осіб);

Код отримувача (ЄДРПОУ) 37607526

Банк отримувача: *Казначейство*

України (ел. адм. подат.)

Отримувач: *ГУК в Од. обл./ТГ*

м. Біляївка/18010900/

Номер рахунку (IBAN):

UA57899980334169815000015578

(для фіз. осіб)

_____ (підпис)

М.П.

