

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

№ _____

с-ще Софіївка

«__» _____ 2025 р.

Орендодавець – Софіївська селищна рада, код ЄДРПОУ 04339669, юридична адреса: Україна, 53100, Дніпропетровська область, Криворізький район, смт Софіївка, бульвар Шевченка, 19, в особі селищного голови Сегедія Петра Юрійовича, що діє на підставі Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", з одного боку, та **Орендар**– _____, що діє на підставі _____, з другого боку, уклали цей договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та Протоколу земельних торгів від _____ 2025 року № _____, а Орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку площею _____ га з кадастровим номером _____ та з цільовим призначенням 01.01 «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва», яка розташована на території Софіївської селищної територіальної громади Криворізького району Дніпропетровської області (за межами населених пунктів).

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею _____ га.
3. На земельній ділянці відсутні об'єкти нерухомого майна та інші об'єкти інфраструктури.
4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки площею _____ га з кадастровим номером _____ на дату укладення договору становить: _____ грн.
5. Земельна ділянка, яка передається в оренду, не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.
6. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини відсутні.

Строк дії договору

7. Договір укладено на 7 (сім) років з моменту державної реєстрації права оренди, яка вчиняється після виконання пунктів 8 та 9 цього Договору, а саме: сплата щорічної орендної плати за користування земельною ділянкою та витрат на підготовку лоту.

Після закінчення строку дії договору орендар має переважне право поновити його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за 31 календарний день до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Орендна плата

8. Річна плата за користування земельною ділянкою, право оренди якої набуто на земельних торгах згідно з Протоколом земельних торгів від _____ 2025 року № _____ у розмірі _____% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а саме: _____, що зазначено у протоколі земельних торгів від _____ 2025 року № _____.

Для ОРЕНДАРЯ фізичної особи:

Софіївська селищна рада
Банк одержувача: Казначейство України
(ЕАП)

Рахунок IBAN:

UA518999980334189815000004501

Код ЄДРПОУ: 37988155

Код класифікації доходів 18010900

Для ОРЕНДАРЯ юридичної особи:

Софіївська селищна рада
Банк одержувача: Казначейство України
(ЕАП)

Рахунок IBAN:

UA098999980334179812000004501

Код ЄДРПОУ: 37988155

Код класифікації доходів 18010600

9. Орендна плата за перший рік користування земельною ділянкою сплачується Орендарем не пізніше трьох днів з дня, наступного після підписання цього договору, за виключенням сплаченого гарантійного внеску у розмірі _____грн.

10. Починаючи з наступного року орендна плата вноситься Орендарем щомісячно по 1/12 частині від загальної річної орендної плати, встановленої п. 8 Договору відповідно до Податкового кодексу України.

11. 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 оренди чи продовження його дії. У разі визнання у судовому порядку договору оренди земельної ділянки недійсним отримана орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається.

12. Орендна плата сплачується ОРЕНДАРЕМ шляхом безготівкового перерахунку грошових коштів на поточний рахунок Софіївської селищної ради у розмірі _____грн, за місяць _____грн., відповідно до статті 287 Податкового кодексу України.

ПРИМІТКА: номер рахунку уточнюється ОРЕНДАРЕМ у Софіївській селищній раді щорічно на початок року.

13. Розмір орендної плати за земельну ділянку комунальної власності переданої в оренду за результатами земельних торгів, не може переглядатися у бік зменшення.

14. Розмір орендної плати переглядається у разі:

- зміни ставок орендної плати, затверджених рішенням сесії селищної ради;
- зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів;
- зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- зміни розмірів земельної ділянки;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;
- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- в інших випадках, передбачених законом та цим Договором.

Передача продукції та надання послуг в рахунок орендної плати не допускається.

15. 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 0,1 відсотків несплаченої суми за кожний день прострочення.

Умови використання земельної ділянки

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

17. Цільове призначення земельної ділянки на момент укладення договору: 01.01 «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва».

18. Умови збереження об'єкту оренди – забороняється використання земельної ділянки НЕ за цільовим призначенням.

Земельна ділянка повинна використовуватися Орендарем відповідно до умов визначених у пунктах 16 та 17 договору та чіткого дотримання чинного законодавства України, дотримання вимог екологічної безпеки та збереження родючості ґрунтів, державних та місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі. В разі недотримання умов оренди Орендодавець має право розірвати договір.

19. Орендована земельна ділянка повинна використовуватися способами, що не суперечать екологічним вимогам, не допускати забруднення радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, захищати її від водної та вітрової ерозії, дотримуватися вимог чинного законодавства про охорону довкілля. Господарська та

інша діяльність, яка зумовлює забруднення земель і ґрунтів понад встановлені гранично допустимі концентрації небезпечних речовин, забороняється.

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

Умови повернення земельної ділянки

21. 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 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.

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 квітня 1993 р. № 284.

22. Здійснені Орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, а також поліпшення стану земельної ділянки, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем землі відшкодуванню не підлягають.

23. 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.

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

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

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

- зміна цільового призначення земельної ділянки на весь строк дії Договору;
- інші обмеження, що передбачені проектно-технічною документацією, витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

26. Передача в оренду земельної ділянки (земельних ділянок) 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.

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;
- вільний доступ до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за її використанням;
- збільшення розміру орендної плати у разі прийняття законодавчих та нормативних актів, рішень органів місцевого самоврядування, збільшення земельного податку;

- відшкодування збитків у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних зі зміною її стану, розмір яких визначається відповідно до п. 21 Договору;
- у разі недосягнення сторонами згоди про розмір відшкодування збитків спір вирішується у судовому порядку;
- у разі розірвання Договору з ініціативи Орендаря, вимагати від Орендодавця відшкодування упущеної вигоди у розмірі суми орендної плати за 6 (шість) 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.

28. Обов'язки Орендодавця:

- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;
- не вчиняти дій, які б перешкоджали 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;
- до 1 числа місяця, що настає за місяцем, у якому відбулася реєстрація даного Договору, проінформувати відповідний орган доходів і зборів за місцем знаходження земельної ділянки про укладення даного Договору.

Особа, яка підписує цей Договір є належним чином уповноважена на те, щоб діяти від імені Орендодавця для цілей укладання Договору та на умовах, визначених у ньому.

29. Права Орендаря:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;
- отримувати продукцію і доходи;
- здійснювати поліпшення земельної ділянки;
- право переважного придбання у власність орендованої земельної ділянки у відповідності до закону та переважного права за різних інших умов на поновлення Договору оренди.
- Орендар має право витребувати орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, усунення перешкод у користування нею, відшкодування нею, відшкодування збитків, заподіяних на земельній ділянці громадянами та юридичними особами.

30. Обов'язки Орендаря:

- здійснити державну реєстрацію права оренди протягом 5 (п'яти) робочих днів з дня укладення цього Договору та повідомити Орендодавця про державну реєстрацію іншого речового права (права оренди) не пізніше наступного робочого дня після вчинення реєстраційних дій, з наданням копії підтверджуючого документу;
- приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, але не раніше державної реєстрації відповідного права оренди;
- виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки надати копію договору оренди до відповідного податкового органу;
- своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за земельну ділянку;
- виконувати встановлені законодавством вимоги пожежної безпеки;
- дотримуватись режиму використання земель сільськогосподарського призначення та не допускати спалювання органічних решток на сільськогосподарських угіддях;
- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;

- після закінчення строку Договору повернути земельну ділянку Орендодавцю в належному стані в порядку, встановленому законом;
- 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 органу державної податкової служби за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою в порядку, передбаченому статтею 46 Податкового кодексу України з розбивкою річної суми частками за місяцями.

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

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 не підлягає страхуванню.

Зміна умов договору і припинення його дії

33. 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.

34. Дія договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено, відповідно до вимог чинного законодавства;
- 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 (для фізичних осіб).

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

35. 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.

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

37. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

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

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

Умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки

40. Забороняється передача у заставу та внесення до статутного фонду (капіталу) Орендаря права оренди земельної ділянки.

Прикінцеві положення

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

42. Всі витрати, пов'язані з укладанням та виконанням цього Договору та додаткових угод (уразі їх укладення) бере на себе Орендар.

43. Взаємовідносини сторін за договором, які неврегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством.

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

Невід'ємними частинами Договору є:

- Витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

Реквізити сторін

Орендодавець:
Софіївська селищна рада

Орендар:

Місцезнаходження юридичної особи:

53100, Дніпропетровська область,
Криворізький район, с-ще Софіївка,
бульвар Шевченка, 19
Код ЄДРПОУ 04339669

Підписи сторін

_____ **Петро СЕГЕДІЙ** _____