

**Договір
оренди земельної ділянки
кадастровий номер 3210800000:01:026:0428**

**місто Буча
Бучанський район, Київська область**

01.04.2024

Ми, які нижче підписалися: з однієї сторони – *Бучанська міська рада*, місцезнаходження: 08292, Київська обл., Бучанський район, м. Буча, вул. Енергетиків, буд. 12, (код ЄДРПОУ 04360586), в особі міського голови *Федорука Анатолія Петровича*, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», надалі іменованій «**ОРЕНДОДАВЕЦЬ**», та з другої сторони *Товариство з обмеженою відповідальністю «АВАНТАЖ-РЕМІ»* (код ЄДРПОУ 41370771), місцезнаходження: 61020, Харківська область, місто Харків, проспект Малої Любові, буд. 93, в особі генерального директора *Дорогого Олександра Даміровича*, що діє на підставі Статуту, надалі іменованій «**ОРЕНДАР**», обізнані із загальними вимогами, додержанням яких є необхідним для чинності правочину, своїми правами та обов'язками за договором, уклали Договір про нижченаведене:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець, на підставі Рішення п'ятдесят шостої сесії восьмого скликання Бучанської міської ради № 4253-56-VIII від 05.03.2024 року «Про розгляд звернення ТОВ «АВАНТАЖ-РЕМІ». Про укладання договору оренди земельної ділянки комунальної власності (к.н. 3210800000:01:026:0428)» передає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку комунальної власності кадастровий номер 3210800000:01:026:0428 (далі – Об'єкт оренди або Земельна ділянка), визначену цим Договором.

2. Об'єкт оренди

2.1. Об'єктом оренди відповідно цього Договору є Земельна ділянка з наступними характеристиками;

- місце розташування – бульвар Леоніда Бірюкова, 10, місто Буча, Київська область;
- кадастровий номер: 3210800000:01:026:0428.
- площа земельної ділянки - 1,5665 га;
- цільове призначення – (код КВЦПЗ 02.03) для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку;
- категорія земель – землі житлової та громадської забудови;
- на земельній ділянці розпочате будівництво.

2.2. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, згідно з Витягом № НВ - 9932758922024 із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, дата формування 11.03.2024, становить: **9 248 707,04 грн. (дев'ять мільйонів двісті сорок вісім тисяч сімсот сім гривень 04 коп.).**

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

3. Строк дії договору

3.1. Договір укладено до **31.12.2029**, без автоматичної пролонгації.

3.2. Договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами.

4. Орендна плата

- 4.1. Розмір орендної плати:
- річна орендна плата за земельну ділянку встановлюється у розмірі 3 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
 - нормативна грошова оцінка земельної ділянки складає **9 248 707,04 грн. (дев'ять мільйонів двісті сорок вісім тисяч сімсот сім гривень 04 коп.)** (Витяг № НВ - 9932758922024 із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, дата формування 11.03.2024);
 - орендна плата за користування земельною ділянкою на рік становить **277 461,21 (двісті сімдесят сім тисяч чотириста шістьдесят одна гривня 21 коп.)**;
 - орендна плата за користування земельною ділянкою на місяць становить: **23 121,77 грн. (двадцять три тисячі сто двадцять одна гривня 77 коп.)**
- 4.2. Орендна плата сплачується у грошовій формі, в національній валюті – гривні, щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця, шляхом перерахування на рахунок, зазначений в п. 4.3. даного договору.
- 4.3. Орендна плата зараховується на наступний рахунок:
Одержувач: ГУК у Київ. обл./Бучанська міс18010600, код за ЄДРПОУ 37955989
Рахунок № UA238999980334109812000010756
Банк одержувача: Казначейство України (ЕАП)
Призначення платежу: 101; 18010600; орендна плата за землю.
- 4.4. При проведенні індексації грошової оцінки земель щороку на 1 січня, яка здійснюється відповідно до Податкового кодексу України, розмір орендної плати змінюється з урахування коефіцієнта індексації, орендна плата перераховується Орендарем автоматично без укладання відповідної угоди про внесення змін та доповнень до договору оренди земельної ділянки.
- 4.5. При проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок Бучанської міської територіальної громади, Бучанського району, Київської області, у випадках, передбачених законом та відповідно до рішень Бучанської міської ради, розмір орендної плати переглядається без внесення змін та доповнень до Договору. Орендна плата при цьому перераховується Орендарем автоматично на підставі витягу із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, отриманого після 01 січня року, коли починає діяти затверджена нормативна грошова оцінка земельних ділянок.
- 4.6. Орендна плата за вказану земельну ділянку не може бути меншою 3% від нормативної грошової оцінки землі, що встановлюється Податковим кодексом України.
- 4.7. Розмір орендної плати за земельну ділянку не може переглядатися у бік зменшення.
- 4.8. Внесення орендної плати на майбутній період оренди допускається на термін, не більший одного року.
- 4.9. У разі визнання договору оренди земельної ділянки недійсним одержана Орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається.
- 4.10. За несвоєчасну сплату орендарем орендної плати, встановленої цим договором, стягується пеня у розмірі 1% від суми заборгованості за кожен календарний день прострочки, але не більше подвійної облікової ставки НБУ. Сплата пені не звільняє Сторони від покладених на них зобов'язань та усунення виявлених порушень.

5. Умови і строки передачі, повернення та використання земельної ділянки.

- 5.1. Земельна ділянка, яка є предметом цього Договору, вважається переданою Орендарю з моменту підписання сторонами Договору оренди. Орендар вступає у строкове платне користування земельною ділянкою у термін, указаний у договорі.
- 5.2. У разі автоматичного припинення договору оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, земельна ділянка вважається повернутою Орендодавцеві з моменту автоматичного припинення, без укладання відповідних угод до договору.

5.3. У разі припинення та/або розірвання договору оренди за згодою Сторін повернення Орендарем земельної ділянки Орендодавцю здійснюється за актом приймання – передачі, відповідно до Рішення Бучанської міської ради.

5.4. До дня фактичного повернення земельної ділянки Орендодавцю Орендар зобов'язаний виконувати свої зобов'язання за цим Договором, у тому числі вносити орендні платежі і т.д.

5.5. На земельній ділянці не дозволяється діяльність, не пов'язана з цільовим призначенням земельної ділянки.

5.6. При користуванні земельною ділянкою орендар повинен дотримуватися правил, державних стандартів, норм і правил, проектних рішень, місцевих правил забудови населених пунктів, режиму використання земельної ділянки.

5.7. Для діяльності Орендаря є наступні обмеження щодо використання земельної ділянки: забезпечувати безкоштовне і безперешкодне використання об'єктів загального користування, які знаходяться на даній земельній ділянці, безкоштовний і безперешкодний доступ на земельну ділянку відповідних служб для обслуговування і ремонту об'єктів загального користування та інженерної інфраструктури та під'їздів до них.

6. Права та обов'язки Сторін

6.1. Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

- своєчасного внесення орендної плати;
- відшкодування понесених збитків, в тому числі неотриманих доходів, відповідно до чинного законодавства у разі розірвання цього Договору;
- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим Договором;
- доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за дотриманням орендарем умов договору та цільовим використанням земельної ділянки;
- дотримання екологічної безпеки землекористування, державних стандартів, норм і правил, проектних рішень, місцевих правил забудови населених пунктів;

6.2. Орендодавець зобов'язаний:

- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього Договору;
- не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватись земельною ділянкою.

6.3. Орендар має право:

- самостійно господарювати на земельній ділянці з дотриманням вимог чинного законодавства та умов цього Договору;
- зводити будівлі, споруди і т.п. при наявності відповідного дозволу та рішення Орендодавця;
- на доходи та прибутки одержані на орендованій ділянці;
- після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, при умові належного виконання обов'язків, має переважне право на поновлення цього Договору на новий строк.

6.4. Орендар зобов'язаний:

- у місячний термін після підписання Договору оренди землі зареєструвати речове право на землю відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- подати у 5-денний термін до органу ДПС копію укладеного договору оренди земельної ділянки;
- своєчасно сплачувати орендну плату;
- без дозволу Орендодавця не передавати земельну ділянку в суборенду;
- виконувати благоустрій прилеглої території;
- забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, розміщених у межах земельних ділянок;
- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів, дотримуватися правил добросусідства;
- у належному стані повернути Орендодавцю земельні ділянки після закінчення строку оренди;

- своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
 - своєчасно письмово повідомити Орендодавця про відчуження об'єктів (їх частин), що розташовані на земельних ділянках і належать Орендарю.
- 6.5. Зазначені в розділі 6 права та обов'язки Сторін не є вичерпні, і законодавством можуть бути встановлені інші обов'язки, які Сторони повинні виконувати.

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

7.1. Ризик випадкового знищення або пошкодження Об'єкта оренди чи його частини несе Орендар.

8. Дійсність Договору

- 8.1. Якщо будь-яка норма даного договору виявиться недіючою чи незаконною (втратить юридичну силу), у зв'язку з колізією закону (підзаконному акту) в такому випадку Сторони погоджуються застосовувати загальні положення чинного законодавства України.
- 8.2. Якщо будь-яка норма даного договору буде визнана недійсною, то таке рішення не буде поширюватися на весь договір.
- 8.3. Сторони попереджаються, що у випадку часткової чи повної втрати юридичної сили будь-яких норм цього договору, Сторони повинні невідкладно розпочати переговори на засадах взаємної доброзичливості для приведення договору у відповідність чинному законодавству України та початкових намірів Сторін.

9. Зміна умов договору, поновлення, припинення та розірвання Договору

- 9.1. Зміни та / або доповнення до цього Договору вносяться за взаємною згодою Сторін. Згодою, або запереченням Орендодавця на зміни та/або доповнення до цього Договору є його рішення прийняте в установленому законодавством порядку.
- 9.2. Зміни та / або доповнення до цього Договору оформляються шляхом підписання відповідних угод та набирають сили з моменту їхнього підписання, якщо інше не встановлено угодою Сторін;
- 9.3. Зміни, додатки і доповнення до даного договору мають обов'язкову силу для обох Сторін, і є невід'ємною частиною даного договору.
- 9.4. Будь-які зміни або доповнення до договору здійснюються у письмовій формі та підписуються належним чином уповноваженими представниками Сторін.
- 9.5. **Поновлення договору:**
- Орендар, за умови належного виконання своїх обов'язків, має переважне право на поновлення Договору, у цьому випадку Орендар повинен не пізніше, ніж за 1 (один) місяць до закінчення строку дії Договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію.
 - у разі поновлення договору на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою Сторін.
- 9.6. **Договір оренди припиняється в разі:**
- закінчення строку, на який було укладено;
 - автоматичного припинення договору оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
 - поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
 - викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
 - смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у ст.7 Закону України « Про оренду землі», від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;

- шляхом розірвання;

Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

9.7. Припинення Договору шляхом розірвання.

- за згодою Сторін.
- на вимогу однієї із сторін за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених договором;
- за рішенням суду, в порядку, встановленому законом;
- передача земельної ділянки у суборенду без згоди Орендодавця;
- систематична (на протязі двох і більше місяців) несплата орендної плати за земельну ділянку.

9.8. Дострокове розірвання договору має здійснюватись за умови письмового попередження зацікавленої у цьому Сторони не пізніше ніж за один місяць.

9.9. Договір може бути достроково розірваний за вимогою однієї зі Сторін і по інших підставах, зазначених у законі.

9.10. Розірвання цього Договору не потребує укладення додаткової угоди. Договір вважається розірваним з моменту прийняття Орендодавцем відповідного рішення та вчинення Орендодавцем дій, необхідних для повідомлення Орендаря, з урахуванням часу звичайного поштового обігу.

9.11. У разі припинення або розірвання цього Договору земельна ділянка вважається повернутою Орендодавцеві з дати припинення або розірвання такого Договору.

9.12. У разі якщо Орендар продовжує користуватись земельною ділянкою після припинення та/або розірвання договору, Орендар зобов'язаний відшкодувати Орендодавцеві завдані збитки.

10. Відповідальність Сторін за невиконання або неналежне виконання Договору та вирішення спорів

10.1. При невиконанні або неналежному виконанні умов даного договору, Сторона-порушник несе відшкодовує збитки, заподіяні іншій Стороні відповідно до законодавства України, з урахуванням положень встановлених у даному договорі.

10.2. Орендар зобов'язаний сплатити штраф у розмірі 10% від річної вартості земельної ділянки у разі її недбалого використання, яке призведе до суттєвого погіршення її якості, що перешкоджає використанню земельної ділянки за цільовим призначенням.

10.3. Орендар зобов'язаний сплатити штраф у розмірі 5% від річної вартості договору оренди у разі нецільового використання земельної ділянки.

10.4. Орендар зобов'язаний сплатити пеню у розмірі 0,2% від річної вартості договору оренди за кожен день перебування земельної ділянки у суборенді без згоди Орендодавця.

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

10.6. Усі спори, що пов'язані із виконанням умов цього Договору, вирішуються в судовому порядку, при неможливості досудового врегулювання спорів, що виконують при виконанні умов цього Договору.

10.7. Спори з питань зміни орендної плати вирішуються відповідно до чинного законодавства України.

11. Прикінцеві положення

11.1. У разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні на праві оренди, до набувача одночасно переходить право оренди земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього орендаря.

11.2. Положення даного договору є обов'язковими для правонаступників.

11.3. Умови цього договору зберігають чинність на строк його дії у випадках, коли після набуття чинності договором, законодавством встановлено інші правила, ніж передбачені договором.

Витяг № НВ-9932758922024
із технічної документації з нормативної
грошової оцінки земельних ділянок

Кадастровий номер земельної ділянки	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, гривень
3210800000:01:026:0428	9248707.04

Дата формування витягу: 11.03.2024





КОПІЯ

БУЧАНСЬКА МІСЬКА РАДА
П'ЯТДЕСЯТ ШОСТА СЕСІЯ ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

05.03.2024

№ 4253-56-VIII

Про розгляд звернення
ТОВ «АВАНТАЖ - РЕМІ»
Про укладання договору оренди
земельної ділянки комунальної власності
(к.н. 3210800000:01:026:0428)

Розглянувши звернення ТОВ «АВАНТАЖ - РЕМІ» про укладання договору оренди земельної ділянки площею 1,5665 га (к.н. 3210800000:01:026:0428) цільове призначення для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку, що розташована в місті Буча, враховуючи витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна : 2740625432108, номер відомостей про речове право: 50419295, довідку видану відділом містобудування та архітектури, про присвоєння адреси земельній ділянці : бульвар Леоніда Бірюкова,10, місто Буча, Бучанська міська територіальна громада, Бучанський район, Київська область, пропозицію постійної депутатської комісії з питань регулювання земельних відносин, екології та природокористування, керуючись Законом України «Про оренду землі», Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Надати ТОВ «АВАНТАЖ – РЕМІ» (код ЄДРПОУ 41370771) в користування на умовах оренди, терміном до 31.12.2029 року, земельну ділянку площею 1,5665 га (к.н. 3210800000:01:026:0428) цільове призначення для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку, що розташована за адресою: бульвар Леоніда Бірюкова,10, місто Буча, Бучанський район, Київська область.
2. ТОВ «АВАНТАЖ – РЕМІ» в місячний термін укласти з Бучанською міською радою договір оренди землі.
3. Земельному відділу забезпечити підготовку договору оренди землі.
4. Речове право оренди зареєструвати відповідно Закону України «Про державну реєстрації речових прав та їх обтяжень».
5. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію ради з питань регулювання земельних відносин, екології та природокористування

Міський голова

Анатолій ФЕДУК



