



**ЛУБЕНСЬКА МІСЬКА РАДА
ЛУБЕНСЬКОГО РАЙОНУ
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

(двадцять четверта сесія восьмого скликання)

Р І Ш Е Н Н Я

15 грудня 2022 року

**Про затвердження умов
проведення земельних торгів у
формі аукціону з продажу права
оренди на земельну ділянку
площею 17,2617 га за межами
с. Матяшівка Лубенського району**

Для забезпечення проведення земельних торгів згідно чинного законодавства, відповідно до ст. 12, частини 1 ст. 122, ст. 135-139 Земельного кодексу України, статті 16 Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони», Вимог щодо підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису), затверджених постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)» від 22 вересня 2021 року № 1013, керуючись статтями 26, 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»,

міська рада вирішила:

1. Виставити лотом № 1 земельних торгів право оренди на земельну ділянку (ставок) комунальної власності за межами с. Матяшівка Лубенського району, площею 17,2617 га, кадастровий номер 5322885300:03:005:0016, повна інформація про яку викладена у додатку 1 до цього рішення.
2. Визначити організатором земельних торгів Управління з питань комунального майна та земельних відносин виконавчого комітету Лубенської міської ради.
3. Встановити наступні умови продажу права оренди на лот № 1:
 - 3.1. Стартову ціну лоту (розмір річної орендної плати) у розмірі 5% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
 - 3.2. Термін дії права оренди на земельну ділянку – 10 років;
 - 3.3. Мінімальний крок торгів у розмірі 1% від стартового розміру річної орендної плати за користування земельною ділянкою;

- 3.4. Розмір реєстраційного внеску у розмірі 0,1 мінімальної заробітної плати, визначеної законом про Державний бюджет України на початок поточного року;
- 3.5. Розмір гарантійного внеску 30% від стартового розміру річної орендної плати, але не більше 2500 розмірів прожиткового мінімуму, встановленого для працездатних осіб законом про Державний бюджет України на початок поточного року;
- 3.6. Обмеження у здійсненні господарської діяльності у користуванні земельною ділянкою в межах охоронних зон (при наявності охоронних зон) – відсутні;
- 3.7. Відшкодування переможцем у повному обсязі витрат на підготовку лоту, зазначених у додатку 1 до цього рішення, стороні, яка понесла витрати на такі роботи.
4. Затвердити проект договору оренди землі, який пропонується укласти за результатами аукціону переможцю земельних торгів, згідно додатку 2 до цього рішення.
5. Визначити період проведення земельних торгів у формі аукціону з продажу права оренди на земельну ділянку не пізніше 90 днів з дня прийняття цього рішення.
6. Визначити начальника Управління з питань комунального майна та земельних відносин уповноваженою особою на підписання протоколу земельних торгів в електронному (та паперовому) вигляді та на укладення договору оренди землі за результатами проведення земельних торгів.
7. Контроль за виконанням цього рішення покласти на першого заступника Лубенського міського голови Соболева О.А. та постійну депутатську комісію з питань земельних ресурсів.

Лубенський міський голова

Олександр ГРИЦАЄНКО

Інформація про лот № 1
земельних торгів в електронній торговій системі

<i>Назва</i>	<i>Опис</i>
Організатор торгів	Управління з питань комунального майна та земельних відносин
Назва лота	Земельна ділянка
Право, яке виставляється на торги	оренда
Місцезнаходження	за межами с. Матяшівка Лубенського району Полтавської області
Кадастровий номер	5322885300:03:005:0016
Площа, га	17,2617
Цільове призначення	10.07. Для рибогосподарських потреб
Угіддя	ставки
Тип власності	комунальна
Обмеження/обтяження/сервітути	відсутні
Строк користування	10 років
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн	374578,89
Стартова ціна продажу права оренди лота, грн	18728,94
Розмір реєстраційного внеску, грн	650,00
Розмір гарантійного внеску, грн	5618,68
Сума витрат (видатків), здійснених на підготовку лота, що підлягає відшкодуванню Переможцем торгів, грн	32000,00
Дата проведення торгів	I квартал 2023 року
Інші документи та матеріали на лот	

Секретар Лубенської міської ради

Маргарита КОМАРОВА

ДОГОВІР
оренди землі

"__" _____ 202__ р.

Орендодавець – Лубенська міська рада Лубенського району Полтавської області
в особі начальника Управління з питань комунального майна та земельних відносин
виконавчого комітету Лубенської міської ради _____,
що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», та рішення
Лубенської міської ради Лубенського району Полтавської області від 15 грудня 2022 року,
з одного боку, та **Орендар** – _____, що діє
на підставі _____, з другого, уклали
цей договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом – ставок площею 17,2617 га, розташований за межами с. Матяшівка Лубенського району Полтавської області для рибогосподарських потреб.

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею **17,2617** га, у тому числі земельна ділянка під водою (водним простором) площею – 17,2617 га з кадастровим номером **5323885300:03:005:0016**, цільове призначення земельної ділянки: для рибогосподарських потреб, яка розташована за межами с. Матяшівка Лубенського району Полтавської області, та водний об'єкт (водний простір), ставок площею водного простору площею 17,2617 га, об'єм при НІПР – 246,48 тис. м³.

Рибогосподарська технологічна водойма згідно з цим договором надається в оренду з урахуванням Закону України «Про аквакультуру».

3. На земельній ділянці розташовані об'єкти інфраструктури: гребля ґрунтова, насипна, проїжджа. Водоскидна споруда – шахтний водоскид поєднаний з донним водовипуском. Матеріал – збірно-монолітний залізобетон, сталь. Вид регулювання: засувки на трубах донного водовипуску.

4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення цього договору становить **374578,89** гривень.

5. Об'єкт оренди має такі недоліки, що можуть перешкоджати його ефективному використанню: *відсутні*.

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

Строк дії договору

7. Цей договір укладено на **10 (десять) років**.

Після закінчення строку, на який укладено цей договір, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди на новий строк.

У такому випадку орендар повинен не пізніше ніж за 30 днів до закінчення строку, на який укладено цей договір, повідомити письмово орендодавця про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди на новий строк.

До листа-повідомлення про укладення договору оренди на новий строк орендар додає проект відповідного договору.

Орендна плата

8. Орендна плата вноситься орендарем у грошовій формі та розмірі:
за земельну ділянку _____

(розмір орендної плати у гривнях

із зазначенням умов її внесення відповідно до бюджетної класифікації)
за водний об'єкт _____

(розмір орендної плати у гривнях

із зазначенням умов її внесення відповідно до бюджетної класифікації)

9. Обчислення розміру орендної плати здійснюється за:

водний об'єкт - відповідно до Методики визначення розміру плати за надані в оренду водні об'єкти, що затверджується Міндовкіллям;

рибогосподарську технологічну водойму - відповідно до Методики визначення розміру плати за використання на умовах оренди частини рибогосподарського водного об'єкта, рибогосподарської технологічної водойми, що затверджується Мінагрополітики;

земельну ділянку - з урахуванням коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди.

10. Орендна плата вноситься у такі строки:

1) за земельну ділянку комунальної власності, набуту в оренду за результатами торгів:

за перший рік - не пізніше ніж протягом трьох банківських днів з дня укладення цього договору;

починаючи з наступного року - відповідно до Податкового кодексу України;

2) за земельну ділянку комунальної власності, набуту в оренду без проведення земельних торгів:

за перший рік - у п'ятиденний строк після підписання цього договору;

починаючи з наступного року - відповідно до Податкового кодексу України;

3) за водний об'єкт:

за перший рік - у п'ятиденний строк після підписання цього договору;

починаючи з наступного року - щороку не пізніше 15 числа місяця, наступного за розрахунковим роком.

11. Розмір орендної плати переглядається *щорічно* у разі:

1) зміни умов господарювання, передбачених цим договором;

2) зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

3) зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки комунальної власності;

4) погіршення стану об'єкта оренди, що сталося не з вини орендаря, що підтверджено документами;

5) в інших випадках, передбачених законом.

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

12. У разі невнесення орендної плати за землю та/або водний об'єкт у строки, визначені цим договором:

у десятиденний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором;

стягується пеня у розмірі 0,3% річної орендної плати за кожний день прострочення з урахуванням вимог Закону України "Про відповідальність за несвочасне виконання грошових зобов'язань".

Умови використання об'єкта оренди

13. Передача водного об'єкта в оренду здійснюється за наявності паспорта водного об'єкта, а в разі надання в оренду рибогосподарської технологічної водойми - паспорта та/або технічного проекту рибогосподарської технологічної водойми.

14. Використання земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом здійснюється лише для цілей, визначених цим договором.

15. Використання об'єкта оренди здійснюється з дотриманням Водного та Земельного кодексів України, а також інших законодавчих актів.

16. Дотримання зобов'язання щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта.

17. Експлуатація ставка здійснюється відповідно до встановлених Держводагентством режимів роботи.

18. Використання водного об'єкта здійснюється без створення перешкод у здійсненні права загального водокористування (крім випадків, визначених законом) та у здійсненні спеціального водокористування відповідно до виданих дозволів.

19. Інші умови *відсутні*.

Умови повернення об'єкта оренди

20. Після припинення цього договору орендар повертає орендодавцеві свій примірник паспорта водного об'єкта.

21. Після припинення цього договору орендар повертає орендодавцеві об'єкт оренди у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав його в оренду.

Орендодавець у разі погіршення екологічного та/або хімічного стану водного об'єкта 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 (ЗП України, 1993 р., № 10, ст. 193).

22. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення об'єкта оренди, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

23. Поліпшення стану об'єкта оренди, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем, *не відлягають* відшкодуванню.

24. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних внаслідок невиконання орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.

Збитками вважаються:

фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов цього 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 цього договору.

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

Обмеження (обтяження) щодо використання об'єкта оренди

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

27. Передача в оренду земельної ділянки, водного об'єкта не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на таку ділянку і встановлених земельних сервітутів.

28. Передача в суборенду земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом іншим суб'єктам господарювання забороняється.

Права та обов'язки орендодавця

29. Орендодавець має право вимагати від орендаря:

використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим договором;

додержання Водного та Земельного кодексів України, а також інших законодавчих актів;

дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, пляжних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються (у разі наявності);

дотримання зобов'язання щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта;

експлуатації ставка відповідно до встановлених в установленому порядку режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування;

своєчасного внесення орендної плати за земельну ділянку та водний об'єкт.

30. Орендодавець зобов'язаний:

передати в користування земельну ділянку в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом у стані, що відповідає умовам цього договору;

під час передачі земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;

не вчиняти дій, які перешкоджають орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою та водним об'єктом;

відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця;

попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які у процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану об'єкта оренди.

Права та обов'язки орендаря

31. Орендар має право:

самостійно господарювати на землі та водному об'єкті з дотриманням умов цього договору та вимог законодавства;

отримувати продукцію і доходи;

здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво гідротехнічних споруд.

32. Орендар зобов'язаний:

приступати до використання земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом у строки, встановлені цим договором, але не раніше дати державної реєстрації відповідного права оренди;

виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або цим договором;

у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки комунальної власності надати копію цього договору відповідному податковому органу та територіальному органу Держводагентства;

своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за об'єкти оренди;

здійснювати заходи з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації ставка відповідно до встановлених Держводагентством режимів роботи;

у разі необхідності оформити право користування гідротехнічними спорудами та право спеціального водокористування;

під час використання прибережних захисних смуг дотримуватися вимог щодо обмеження господарської діяльності, встановлених законодавством;

після припинення цього договору повернути свій примірник паспорта водного об'єкта орендодавцю.

33. Інші права та обов'язки сторін *відсутні*.

Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини, заподіяння шкоди третім особам

34. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе *орендар*.

Ризик заподіяння шкоди третім особам у результаті невиконання або неналежного виконання орендарем умов договору несе орендар.

Страхування об'єкта оренди

35. Згідно з цим договором об'єкт оренди *не підлягає* страхуванню на період дії цього договору у порядку, встановленому законодавством.

36. Страхування об'єкта оренди здійснює _____.
(зазначається, орендар чи орендодавець)

Зміна або припинення договору

37. Зміна цього договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

У разі недосягнення згоди щодо зміни цього договору спір розв'язується у судовому порядку.

38. Цей договір 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 або припинення підприємницької діяльності фізичної особи - підприємця;

відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;

смерті фізичної особи - орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 Закону України "Про оренду землі", від виконання цього договору;

порушення умов користування об'єктом оренди;

розірвання цього договору.

Цей договір припиняється також з інших підстав, передбачених законом.

39. Цей договір може бути розірвано за:

взаємною згодою сторін;

рішенням суду на вимогу однієї із сторін внаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених цим договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає його використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

40. Розірвання цього договору в односторонньому порядку *допускається*.

Умовами розірвання цього договору в односторонньому порядку є ухилення орендаря від виконання обов'язків, передбачених пунктом 32 цього договору.

41. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи - орендаря *не є* підставою для зміни умов договору або його розірвання.

42. Право на орендовану земельну ділянку в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом у разі смерті фізичної особи - орендаря, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду *переходить* до спадкоємців або інших осіб, які використовують об'єкт оренди разом з орендарем.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання цього договору

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

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

Прикінцеві положення

45. Цей договір набирає чинності з дати його укладення.

46. Цей договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких зберігається в орендодавця (уповноваженої ним особи), другий - в орендаря.

47. За згодою сторін у цьому договорі оренди можуть зазначатися інші умови.

48. Невід'ємними частинами цього договору є:

паспорт водного об'єкта;

витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;

акт приймання-передачі земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом;

інше: протокол про результати земельних торгів № _____.

Реквізити сторін

Орендодавець

Орендар

(найменування органу
виконавчої влади або органу місцевого
самоврядування)
Код згідно з ЄДРПОУ _____
Місцезнаходження

(індекс, область, район, населений пункт,
вулиця, номер будинку)

(прізвище, власне ім'я та по батькові (за
наявності)

фізичної особи або найменування
юридичної особи,

реєстраційний номер облікової картки
платника податків або серія та номер
паспорта (для фізичних осіб, які через свої
релігійні переконання відмовилися від
його прийняття, повідомили про це
відповідному контролюючому органу і
мають відповідну відмітку в паспорті)

або код згідно з ЄДРПОУ)

Місце проживання фізичної особи,
місцезнаходження юридичної особи

(індекс, область, район, населений пункт,
вулиця, номер будинку та квартири (за
наявності)

Підписи сторін

Орендодавець

Орендар

ініціали (ініціал власного імені)
(підпис)
та прізвище уповноваженої
особи)
МП

(ініціали (ініціал власного імені)
(підпис)
та прізвище фізичної особи або
уповноваженої особи
юридичної особи)
МП (за наявності)

Договір погоджено з Держводагентством

(підпис)
уповноваженої

(ініціали (ініціал власного імені) та прізвище
особи Держводагентства)

МП

_____ 20__ р.

Додаток
до договору оренди
землі в комплексі з
розташованим на ній
водним об'єктом
від _____ 2022 р.

РОЗРАХУНОК
розміру орендної плати за наданий в оренду водний об'єкт на 2022 рік

1. Характеристика водного об'єкта, згідно з паспортом водного об'єкта та документації із землеустрою.

Місцезнаходження: за межами с. Матяшівка Лубенського району Полтавської області.
Кадастровий номер земельної ділянки на якій знаходиться водний об'єкт:
5322885300:03:005:0016.

Складові формули розрахунку		Вихідні дані	
По	Розмір плати за наданий в оренду водний об'єкт (у грн. за рік)		8007,53
Фп	Фіксована середня плата за надані в оренду водні об'єкти по Україні	162,7	162,7
К1	Цілі надання водного об'єкта	рибогосподарські потреби	1,2
К2	Тип водного об'єкта	ставок	1,1
К3	Місцезнаходження водного об'єкта	за межами населених пунктів	1,5
К4	Тип водного об'єкта за розміщенням	руслівий, з можливістю регулювання	1,2
К5	Середня глибина водного об'єкта при НПР	1,43 м	1,0
К6	Відсоток заростання водного об'єкта	15 %	1,2
S	Площа водного об'єкта	17,2617 гектарів	17,2617

2. Розрахунок розміру орендної плати.

$$По = 162,7 \times 1,2 \times 1,1 \times 1,5 \times 1,2 \times 1,0 \times 1,2 \times 17,2617 = 8007,53 \text{ грн.}$$

(Вісім тисяч сім грн. 53 коп.).

Розрахунок проведено відповідно до Методики визначення розміру плати за надані в оренду водні об'єкти, затвердженої наказом Міністерства екології та природних ресурсів України від 28.05.2013р. №236.

Секретар Лубенської міської ради

Маргарита КОМАРОВА