



**ЛУБЕНЬСЬКА МІСЬКА РАДА
ЛУБЕНЬСЬКОГО РАЙОНУ
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
(п'ятдесята сесія восьмого скликання)**

РІШЕННЯ

13 лютого 2025 року

Про затвердження умов проведення земельних торгів у формі аукціону з продажу права оренди на земельну ділянку по вул. Фабричній, 9/3, у м. Лубни

Для забезпечення проведення земельних торгів згідно чинного законодавства, відповідно до статей 12, 122, 135-139 Земельного кодексу України, статті 16 Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони», Вимог щодо підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суборенди, 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, суборенди, суперфіцію, емфітевзису)» від 22 вересня 2021 року № 1013, керуючись статтями 16, 25, 26, 59,60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»,

міська рада вирішила:

1. Виставити лотом № 1 земельних торгів право оренди на земельну ділянку комунальної власності за адресою: м. Лубни, вул. Фабрична, 9/3, площею 0,0598 га, кадастровий номер 5310700000:02:020:0115, 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 10% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
 - 3.2. Термін дії права оренди на земельну ділянку – 5 років;
 - 3.3. Розмір мінімального кроку торгів становить 1 % стартової ціни лота. Розмір максимального кроку торгів не обмежується;

- 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) – санітарно-захисна зона навколо об'єкта;
- 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 проєкт 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	Полтавська область, м. Лубни, вул. Фабрична, 9/3
Кадастровий номер	5310700000:02:020:0115
Площа, га	0,0598
Цільове призначення	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Угіддя	землі під проїздами, проходами та площадками
Тип власності	комунальна
Обмеження/обтяження/сервітути	
Строк користування	5 років
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн	776963,46
Стартова ціна продажу права оренди лота, грн	77696,35
Розмір реєстраційного внеску, грн	800,00
Розмір гарантійного внеску, грн	23308,91
Сума витрат (видатків), здійснених на підготовку лота, що підлягає відшкодуванню Переможцем торгів, грн	
Дата проведення торгів	
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 13 лютого 2025 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 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі кадастровий номер **5310700000:02:020:0115**, яка розташована по вул. Фабричній, 9/3 в м. Лубни Полтавської області

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею **0,0598 га**.
3. На земельній ділянці розміщені об'єкти нерухомого майна – відсутні, а також інші об'єкти інфраструктури - відсутні.
4. Земельна ділянка передається в оренду без будинків, без будівель, без споруд, без інших об'єктів.
5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить – **776963,46** грн. (сімсот сімдесят шість тисяч дев'ясот шістдесят три гривні 46 копійок).
6. Земельна ділянка, яка передається в оренду, має такі недоліки, що можуть перешкоджати її ефективному використанню: не виявлено.

Строк дії договору

7. Договір укладено **на 5 (п'ять) років** з дня підписання договору оренди землі.
Після закінчення строку договору орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за 60 днів, але не пізніше ніж за місяць до закінчення строку дії договору, повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію. При укладенні договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо розміру орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Фактичне продовження користування земельною ділянкою після закінчення дії даного договору не є підставою для укладення договору оренди землі на новий строк.

Орендна плата

8. Орендна плата вноситься Орендарем у грошовій формі у розмірі, що визначений за результатами земельних торгів і відображений в протоколі торгів від «__» _____ 202__ року № _____, на рахунок Лубенської міської ради Лубенського району Полтавської області, що має наступні банківські реквізити: код ЄДРПОУ 37959255, рахунок (IBAN) _____, отримувач: ГУК у Полт.обл/тг

м. Лубни/1801____, банк отримувача: Казначейство України (ЕАП), орендна плата за землю з _____.

Річна орендна плата по цьому Договору становить _____ грн (_____), що складає _____ відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

9. Обчислення розміру орендної плати здійснюється з урахуванням індексації.

10. Орендна плата вноситься у такі строки: кошти за перший рік користування земельною ділянкою, у розмірі визначеному на торгах, не пізніше 5 (п'яти) робочих днів після підписання даного договору, в подальшому - у строки, визначені Податковим кодексом України.

11. Орендар щорічно здійснює обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку з урахуванням індексації нормативної грошової оцінки землі, визначеної законодавством.

13. Передача продукції в рахунок орендної плати не допускається.

14. Розмір орендної плати переглядається щорічно у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок) не з вини орендаря, що підтверджено документами;
- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки (земельних ділянок) комунальної власності;
- прийняття Орендодавцем рішення про збільшення або зменшення орендної плати у відповідності до чинного законодавства;
- в інших випадках, передбачених законом.

Розмір орендної плати за земельні ділянки, які передані в оренду за результатами земельних торгів, не може переглядатися у бік зменшення.

15. У випадку визнання в судовому порядку договору оренди землі недійсним, одержана Орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається.

16. У разі порушення строків сплати орендної плати, визначені цим договором, сплачується штраф згідно ст.126 Податкового кодексу України та нараховується пеня згідно ст.129 Податкового кодексу України.

Умови використання земельної ділянки (земельних ділянок)

17. Земельна ділянка передається в оренду для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

18. Цільове призначення земельної ділянки – землі для будівництва та обслуговування будівель торгівлі код за КВЦПЗ 03.07.

19. Умови збереження стану об'єкта оренди: земельна ділянка повинна зберігатися у належному стані та використовуватися згідно цільового призначення відповідно до вимог чинного законодавства.

Умови повернення земельної ділянки

20. 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.

21. Здійснені Орендарем без згоди Орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяної шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

22. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені Орендарем, не підлягають відшкодуванню.

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 обмеження (обтяження): *не виявлено*.

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

Права та обов'язки сторін

27. 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, у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів;
- дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються;
- своєчасного внесення орендної плати;
- інші права, передбачені Законом України «Про оренду землі» та цим договором.

28. Орендодавець зобов'язаний:

- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;
- при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;
- не вчиняти дій, які б перешкождали 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 об'єкта оренди.

29. Орендар земельної ділянки має право:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;
- за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законом порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;
- отримувати продукцію і доходи.

30. Орендар земельної ділянки зобов'язаний:

- приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку;
- здійснити державну реєстрацію права оренди протягом 30-ти календарних днів з дня підписання договору оренди землі;
- виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;
- дотримуватися режиму використання земель, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;

- виконувати встановлені щодо об'єкта оренди зобов'язання, передбачені Земельним кодексом України, Законом України «Про оренду землі» та іншими нормами законодавства України;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу державної податкової служби;
- своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату.

Не вчиняти наступні дії:

- зміну виду угідь без дозволу Орендодавця;
- передача земельної ділянки в суборенду без письмового дозволу Орендодавця;
- відчуження права на оренду Орендарем іншим особам;
- внесення до статутного фонду та передачу земельної ділянки в заставу.

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 може бути застрахований на весь період дії цього договору.

33. Страхування об'єкта оренди здійснює орендар за домовленістю сторін.

Зміна умов договору оренди землі і припинення його дії

34. 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.

35. Дія договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- придбання орендарем земельної ділянки у власність;
- 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, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

36. 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.

37. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом.

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

39. Право на орендовану земельну ділянку у разі ліквідації юридичної особи, смерті фізичної особи-Орендаря, засудження або визнання її недієздатною за рішенням суду не переходить до правонаступників, спадкоємців або інших осіб, які використовують цю земельну ділянку разом з Орендарем.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

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

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

Прикінцеві положення

42. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами.

43. Цей договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в Орендодавця, другий – в Орендаря.

44. Додаток до цього договору:

- протокол №___ земельних торгів у формі аукціону з продажу права оренди на земельну ділянку комунальної власності від « _____ » _____ року.

Реквізити сторін

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

Лубенська міська рада Лубенського району Полтавської області

в особі начальника Управління з питань комунального майна та земельних відносин виконавчого комітету Лубенської міської ради

код ЄДРПОУ 20153182

адреса: 37500, Полтавська обл.,

м. Лубни, вул. Ярослава Мудрого, 33

ОРЕНДАР:

код ЄДРПОУ/ідн.номер

адреса: _____

р/р _____

банк _____

МФО банку _____

тел. _____

Секретар Лубенської міської ради

Маргарита КОМАРОВА