

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

с. Красносілка Лиманського району
Одеської області

25 червня 2019 року

Орендодавець – Красносільська сільська рада Лиманського району Одеської області (ІКЮО 04379657), місцезнаходження: 67560, Одеська область, Лиманський район, с. Красносілка, вул. Набережна, 87а, в особі сільського голови Красносільської сільської ради Майдебури Миколи Петровича, діючого на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування», з одного боку,

та **Орендар** – Обслуговуючий кооператив «Нова Європа» (ІКЮО 40934439), місцезнаходження: 65026, Одеська область, м.Одеса, вул. Пушкінська, буд. 7, в особі голови Сокур Олега Ігоровича, який діє на підставі Статуту, з другої сторони, надалі разом іменовані «Сторони», уклали цей договір (надалі – «Договір») про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець на підставі рішення Красносільської сільської ради від 21.06.2019 р. № 1342–VII надає, а Орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку для будівництва, експлуатації та обслуговування багатоповерхових житлових будинків та об'єктів соціально-культурного призначення з кадастровим номером 5122782600:04:001:0152, яка розташована за адресою: Одеська область, Лиманський район, Красносільська сільська рада, с. Ілічанка, вул. Паустовського.

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею 1,0000 га, у тому числі пасовища – 1,0000 га.
3. На земельній ділянці розміщено об'єкти нерухомого майна.
4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення договору становить 12 482 400,00 грн. (дванадцять мільйонів чотириста вісімдесят дві тисячі чотириста гривень 00 коп.)
5. Земельна ділянка, яка передається в оренду, не має таких недоліків, що можуть перешкоджати їх ефективному використанню.
6. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини відсутні.

Строк дії договору

7. Договір укладено на 49 (сорок дев'ять) років. Після закінчення строку дії договору орендар має переважне право поновити його на новий строк. У цьому

Орендар повинен не пізніше ніж за 30 (тридцять) днів до закінчення строку договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Орендна плата

8. Орендна плата вноситься Орендарем у грошовій формі у розмірі 3 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а саме 374 472,00 грн. (триста сорок чотири тисячі чотириста сімдесят дві гривні 00 коп.) та вноситься Орендарем у грошовій формі у розмірі 31206,00 грн. (тридцять одна тисяча двісті шість гривень 00 коп.) в місяць.

9. Обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку державної або комунальної власності здійснюється з урахуванням її 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.

10. Орендна плата вноситься рівними частками за базовий податковий період, який дорівнює календарному місяцю, щомісячно протягом 15 (п'ятнадцяти) календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця, якщо інше не встановлене законом.

11. Розмір орендної плати переглядається один раз на рік 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 орендованих земельних ділянок не з вини орендаря, що підтверджено документами;
- зміни нормативної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності;
- в інших випадках, передбачених законом.

12. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором, справляється пеня у розмірі подвійної облікової ставки НБУ від несплаченої суми за кожний день прострочення

Умови використання земельної ділянки

13. Земельна ділянка передається в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування багатоповерхових житлових будинків та об'єктів соціально-культурного призначення.

14. Цільове призначення земельної ділянки згідно з КВЦПЗ —1.13.3 – житлової забудови і громадського призначення.

15. Умови збереження стану об'єкта оренди: використання земельної ділянки з дотриманням вимог чинного законодавства України, забороняється самовільна забудова земельних ділянок.

Умови повернення земельної ділянки

16. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві земельні ділянки у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав їх 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.

17. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цим ділянкам, не підлягають відшкодуванню.

18. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені орендарем за письмовою угодою з орендодавцем землі, підлягають відшкодуванню. Умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки визначаються окремою угодою сторін.

19. 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.

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

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

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

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

Інші права та обов'язки сторін

23. Права орендодавця:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з Договором;
- дотримання екологічної безпеки землекористування, додержання державних стандартів, норм і правил, у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів;
- своєчасного внесення орендної плати;

- дотримання режиму санітарно – захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються.

24. Обов'язки орендодавця:

- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам Договору оренди;
- не вчиняти дій, які б перешкождали Орендареві користуватися земельною ділянкою;
- при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;
- попередити Орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або привести до погіршення стану земельної ділянки;
- відшкодувати Орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану земельної ділянки, які провадяться Орендарем за згодою Орендодавця.

25. Права орендаря:

- самостійно господарювати на землі, згідно з умовами Договору;
- отримувати продукцію і доходи;
- зводити у встановленому порядку будівлі та споруди, здійснювати їх реконструкцію і ремонт.

26. Обов'язки орендаря:

- приступити до використання земельної ділянки в строки, встановлені Договором;
- своєчасно вносити орендну плату;
- виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом та Договором;
- виконувати обов'язки землекористувача відповідно до вимог Земельного кодексу України та Водного кодексу України;
- ефективно використовувати земельну ділянку, не допускати погіршення екологічної обстановки на території в результаті своєї господарської діяльності;
- виконувати всі умови надання земельної ділянки;
- у двадцятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки надати копію договору до Лиманської ДП Южненського управління ГУ ДФС в Одеській області.

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

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

Страховання об'єкта оренди

28. Згідно з цим договором об'єкт оренди не підлягає страхуванню на весь період дії цього договору.

Зміна умов договору і припинення його дії

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.

Для договору припиняється у разі:

- 1. закінчення строку, на який його було укладено;
- 2. придбання орендарем земельної ділянки у власність;
- 3. викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- 4. ліквідації юридичної особи-орендаря.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

Для договору припиняється шляхом його розірвання за:

- 1. взаємною згодою сторін;
- 2. 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 пошкоджує її використання, а також з інших підстав, визначених законом.
- 3. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається.

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.

Право на орендовану земельну ділянку у разі смерті фізичної особи - орендаря, засудження або обмеження її дієздатності рішенням суду переходить до спадкоємців або інших осіб, які використовують цю земельну ділянку разом з орендарем.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

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

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

Прикінцеві положення

36. 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.

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

Невід'ємною частиною договору оренди землі є:
кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у їх використанні та встановлених земельних сервітутів (за наявності);
витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки;
розрахунок розміру орендної плати за земельну ділянку.

Реквізити сторін

Орендодавець

Красносільська сільська рада
т.р 33211812015584
с.К у Лиман.р-н/отг с.Краснос./
Казначейство України (ЕАП)
код платежу 18010600
МФО 899998
код ЄДРПОУ 37984056

Орендар

ОК «Нова Європа»
ІКЮО 40934439

Місцезнаходження юридичної особи
67560, Одеська обл.,
Лиманський район,
с. Красносілка, вул. Набережна, 87-а

Місцезнаходження юридичної особи
65026, Одеська обл.,
м. Одеса,
вул. Пушкінська, буд. 7
тел. 097-159-21-65

Підписи сторін

Орендодавець

Сільський голова

М.П. Майдебура

Орендар

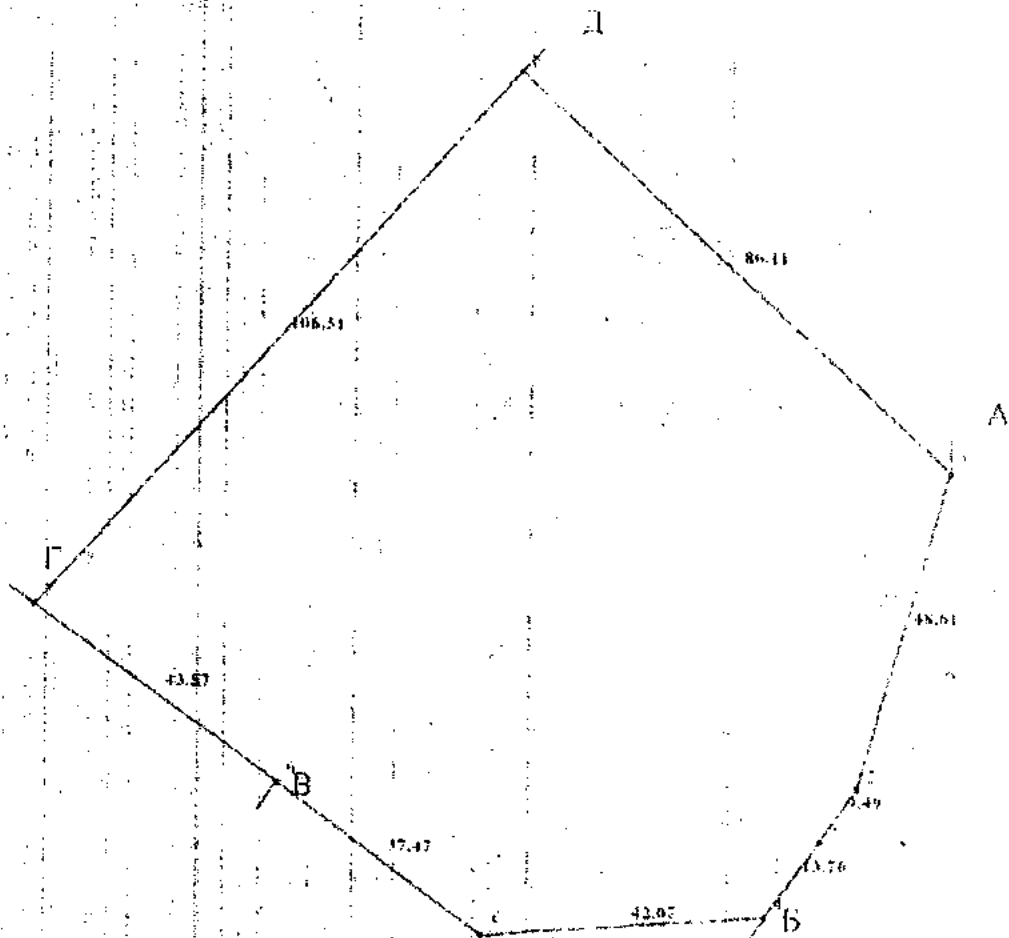
Голова ОК «Нова Європа»

О.І. Сокур

М.П.

Кадастровий план земельної ділянки

Кадастровий номер земельної ділянки 5122782600:04:001:0152



Масштаб 1:1000



КОPIЯ ВІРНА