

РІВНЕНСЬКА МІСЬКА РАДА
(восьме скликання)
РІШЕННЯ

Проект

№ _____

Про проведення земельних торгів
щодо права оренди земельної ділянки
на вул. Симона Петлюри, 1 в м. Рівному

Керуючись ст. 144 Конституції України, пунктом 34 частини 1 статті 26, статтею 60 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, статтями 12, 93, 116, 124, 127, 134-139 Земельного кодексу України, статтями 6, 16 Закону України «Про оренду землі», Рівненська міська рада

В И Р І Ш И Л А :

1. Включити до переліку земельних ділянок, право оренди яких підлягає продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельну ділянку загальною площею 54 м² з кадастровим номером 5610100000:01:026:0107 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, яка розташована на вул. Симона Петлюри, 1 в м. Рівному.

2. Виставити на земельні торги у формі електронного аукціону окремим лотом право оренди земельної ділянки загальною площею 54 м² з кадастровим номером 5610100000:01:026:0107 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, яка розташована на вул. Симона Петлюри, 1 в м. Рівному.

3. Встановити стартовий розмір річної орендної плати за користування земельною ділянкою загальною площею 54 м² з кадастровим номером 5610100000:01:026:0107 в розмірі 7 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

3. Встановити умови користування земельною ділянкою, право оренди на яку набувається на земельних торгах (аукціоні) :

3.1 Строк оренди земельної ділянки для переможця земельних торгів загальною площею 54 м² в м. Рівному Рівненської області – 5 років без умови щодо її автоматичного поновлення;

3.2 Орендар зобов'язаний забезпечувати вільний та безоплатний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд на них , що знаходяться в межах земельної ділянки, право на оренду якої набуто на земельних торгах.

3.3 Використовувати земельну ділянку виключно за цільовим призначенням – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі без права розміщення на ній ігрових автоматів.

3.4 Дотримуватись містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва, а саме: проектування та використання земельної ділянки, яка знаходиться в зоні Г-1 (Зона загальноміського центру) та в зоні підвищеного залягання ґрунтових вод 1-3 м, здійснювати згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», Земельного кодексу України та відповідно до оновленого (уточненого) плану зонування території м. Рівного, затвердженого рішенням Рівненської міської ради від 10.06.2021 № 721, а

також відповідно до обмежень у використанні земельної ділянки, встановлених порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051.

3.5 Дотримуватись екологічної безпеки землекористування, державних стандартів, проектних рішень, міських правил забудови, інших чинних у м. Рівне правил та норм, щодо користування земельною ділянкою.

3.6 Забезпечити охорону та збереження якості землі відповідно до вимог законодавства України.

3.7 Гарантійний внесок, сплачений переможцем земельних торгів до початку торгів (за вирахуванням винагорода оператора електронного майданчика, через який учасник став переможцем електронних земельних торгів), зараховується до річної орендної плати за перший рік користування земельною ділянкою, встановленою за результатами земельних торгів.

3.8. Річна орендна плата за перший рік користування земельною ділянкою, встановлена за результатами аукціону, підлягає сплаті переможцем земельних торгів протягом п'яти робочих днів з дня укладення відповідного договору оренди земельної ділянки.

4. Право оренди на земельну ділянку виникає у переможця земельних торгів після нотаріального посвідчення договору оренди земельної ділянки та державної реєстрації права оренди земельної ділянки відповідно до законодавства України за умови сплати переможцем земельних торгів річної орендної плати за перший рік користування земельною ділянкою.

5. Встановити, що винагорода оператора електронного майданчика визначається у розмірі 5 відсотків річної орендної плати за користування земельною ділянкою з урахування податку на додану вартість, але не може перевищувати суму гарантійного внеску .

6. Встановити, що від імені Рівненської міської ради договір оренди земельної ділянки, право оренди на яку набуто на земельних торгах (аукціоні), підписує секретар міської ради. Проект договору оренди додається.

7. Контроль за виконанням даного рішення доручити постійній комісії з питань архітектури, будівництва та землевпорядкування(голова Маріян Годя), постійній комісії з питань бюджету, фінансів та управління комунальною власністю (голова Роман Яворський), заступнику голови міської ради Артему Ганущаку та секретарю міської ради Віктору Шакирзяну, а організацію його виконання доручити начальнику управління комунальною власністю Олесі Смолоник та начальнику управління земельних відносин Сергію Таргонію .

Секретар міської ради

Віктор ШАКИРЗЯН

Погоджено:

дата візування

Секретар міської ради

Віктор ШАКИРЗЯН

Рекомендації комісії

Голова постійної комісії з питань
архітектури, будівництва та
землевпорядкування

Маріян ГОДА

Голова постійної комісії з питань
бюджету, фінансів та управління
комунальною власністю

Роман ЯВОРСЬКИЙ

Заступник міського голови

Артем ГАНУЦАК

Заступник начальника управління
містобудування та архітектури

В'ячеслав КАЧМАР

Начальник управління
земельних відносин

Сергій ТАРГОНІЙ

Головний спеціаліст- юрист
відділу юридичного супроводу
депутатської діяльності міської ради

Готували:

Начальник управління
комунальною власністю

Олеся СМОЛОВИК

Начальник відділу правового
регулювання управління
комунальною власністю

Світлана КОСТЮЧОК

Начальник відділу
приватизації та оцінки майна
управління комунальною власністю

Оксана ВІСЛИХ

Оприлюднено:

Пояснювальна записка
до проекту рішення Рівненської міської ради
«Про проведення земельних торгів щодо права оренди земельної ділянки
на вул. Симона Петлюри, 1 в м. Рівному»

До Управління комунальною власністю виконавчого комітету Рівненської міської ради надійшла заява від громадянина Мушинського Костянтина щодо включення земельної ділянки площею 54 м² з кадастровим номером 5610100000:01:026:0107, яка розташована на вул. Симона Петлюри, 1 в м. Рівному до переліку земельних ділянок право оренди яких підлягає продажу на конкурентних засадах (земельних торгах).

Згідно даних Державного земельного кадастру земельна ділянка відноситься до земель житлової та громадської забудови комунальної власності з цільовим призначенням 03.07 – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. На земельній ділянці відсутні об'єкти нерухомого майна.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки кадастровий номер 5610100000:01:026:0107 становить: 260451 (двісті шістьдесят тисяч чотириста п'ятдесят одна) гривня 50 копійок, що підтверджується витягом із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок №НВ-9936163002024 від 08.04.2024 року. Стартовий розмір річної орендної плати за користування земельною ділянкою становить 18231,61 грн. Під час реалізації рішення стартовий розмір річної орендної плати буде встановлено на підставі актуальної нормативної грошової оцінки земельної ділянки з урахуванням коефіцієнта індексації.

З метою реалізації повноважень, керуючись Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Земельним кодексом України, керуючись Положенням про порядок продажу земельних ділянок в межах міста, затвердженого рішенням міської ради від 25.07.2002 № 74 і додатком 59 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012, беручи до уваги інформацію Управління земельних відносин та управління містобудування та архітектури, на розгляд Рівненської міської ради пропонується цей проект рішення.

Очікувані наслідки прийняття рішення: збільшення надходжень до міського бюджету тощо.

Аналоги відсутні.

Начальник управління
комунальною власністю

Олеся СМОЛОВИК

Договір оренди землі

Місто Рівне, Рівненська область, Україна

Рівненська міська рада (місцезнаходження: м. Рівне, вул. Соборна, 12–А, ідентифікаційний код юридичної особи 34847334) – далі у тексті «**Орендодавець**», в особі секретаря міської ради **Шакирзяна Віктора Володимировича**, **** року народження (реєстраційний номер облікової картки платника податків ****), місце проживання зареєстровано за адресою: ****, який діє на підставі ст. 42 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», – з однієї сторони та

_____ - ____ – далі у тексті «**Орендар**» – з другої сторони, уклали цей договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець на підставі рішення Рівненської міської ради від _____ № ____ та протоколу земельних торгів (аукціону) від _____ надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку, цільове призначення: для будівництва та обслуговування житлового будинку господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), кадастровий номер земельної ділянки **5610100000:01:026:0107**, яка знаходиться в м. Рівне

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка площею 0,0054 га.
Категорія земель – землі житлової та громадської забудови.
3. На земельній ділянці відсутні об'єкти нерухомого майна.
4. В оренду передається земельна ділянка в м. Рівне, що належить Рівненській міській раді. Державна реєстрація права власності проведена Управлінням забезпечення надання адміністративних послуг Рівненської міської ради, Рівненська обл., що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності індексний номер _____ від _____ реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: _____, номер запису про право власності : _____.

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки кадастровий номер **5610100000:01:026:0107** станом на _____ року становить: _____ грн., що підтверджується витягом із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок № _____ від _____ року.

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

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

Строк дії договору

8. Договір укладено на 5 (п'ять) років. Після закінчення строку договору Орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі Орендар повинен не пізніше ніж за 180 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію.

Орендна плата

9. За оренду земельної ділянки Орендар сплачує Орендодавцю орендну плату виключно у грошовій формі.

Розмір орендної плати в рік _____ грн.

Сторони погоджуються, що орендна плата за землю справляється з моменту укладення даного договору.

10. Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або 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.

11. Орендна плата сплачується Орендарем за перший рік користування земельною ділянкою - не пізніше трьох банківських днів з дня укладення договору оренди, починаючи з наступного року – відповідно до Податкового кодексу України на рахунок UA _____, банк отримувача: Казначейство України (ЕАП), код ЄДРПОУ 38012494, отримувач: ГУК у Рівн.обл./Рівнен.міс.тг/_____.

Зміна отримувача орендної плати та його банківських реквізитів може здійснюватися Орендодавцем в односторонньому порядку і не потребує внесення змін до цього договору. Орендар зобов'язується уточнювати платіжні реквізити і назву отримувача орендної плати.

12. Передача продукції та надання послуг в рахунок орендної плати оформляється відповідними актами.

13. Розмір орендної плати може змінюватися Орендодавцем в односторонньому порядку. Пропозиції про перегляд розміру орендної плати надсилаються не частіше, ніж один раз на квартал.

Зміна розміру орендної плати при її індексації проводиться без внесення змін до цього договору у порядку та у випадках, передбачених законодавством України.

Розмір орендної плати переглядається 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;
- зміни нормативної грошової оцінки;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами;
- в інших випадках, передбачених законом.

14. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені законодавством, справляється пеня із розрахунку 120 відсотків річних облікової ставки Національного банку України за кожний календарний день прострочення платежу.

Умови використання земельної ділянки

15. Земельна ділянка передається в оренду – для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства, без права розміщення на ній гральних автоматів та закладів грального бізнесу.

16. Цільове призначення земельної ділянки – для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства.

17. Умови збереження стану об'єкта оренди – використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

Умови повернення земельної ділянки

18. Після припинення дії договору Орендар повертає Орендодавцю 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.

19. Здійснені Орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

20. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені Орендарем за письмовою згодою з Орендодавцем землі, не підлягають відшкодуванню.

21. 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.

22. Розмір фактичних витрат Орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

23. На орендовану земельну ділянку відповідно до кадастрового плану зареєстровані відомості про обмеження у використанні земельної ділянки: санітарні зони, відстані, розриви — 0,0019 га що підтверджується Витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку НВ-_____ від _____ 2024 року.

24. 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

25. Права орендодавця: у односторонньому порядку (шляхом надсилання Орендареві повідомлення через податкові органи, або через інший уповноважений на це орган) збільшити розмір орендної плати.

26. Обов'язки Орендодавця: не вчиняти дій, які перешкоджали б Орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою.

27. Права Орендаря:

- приступити до використання земельної ділянки, відповідно її цільового призначення, після набрання чинності цим договором;

- самостійно визначати напрями своєї господарської діяльності відповідно до цільового призначення земельної ділянки та умов договору без зміни цільового призначення земельної ділянки;

- вимагати відповідного зменшення орендної плати у випадках, якщо стан використання земельної ділянки погіршився не внаслідок дій чи бездіяльності Орендаря.

- за згодою Орендодавця у порядку, передбаченому законодавством України, передавати у суборенду земельну ділянку або її частину іншій особі.

28. Обов'язки Орендаря:

- використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;

- своєчасно вносити орендну плату;
- дотримуватись екологічної безпеки землекористування, державних стандартів, проектних рішень, міських правил забудови, інших чинних у м. Рівне правил і норм щодо користування земельною ділянкою;
- забезпечити охорону та збереження якості землі відповідно до вимог законодавства України;
- забезпечити вільний доступ до земельної ділянки представників органів державного управління та місцевого самоврядування, органів нагляду і контролю;
- забезпечити вільний та безоплатний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд на них, що знаходяться в межах земельної ділянки, право на оренду якої набуто на земельних торгах;
- дотримуватись містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва, а саме: проектування та використання земельної ділянки, яка знаходиться в зоні Г-1 (Зона загальноміського центру) та в зоні підвищеного залягання ґрунтових вод 1-3 м здійснювати згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», Земельного кодексу України та відповідно до оновленого (уточненого) плану зонування території м. Рівного, затвердженого рішенням Рівненської міської ради від 10.06.2021 № 721, а також відповідно до обмежень у використанні земельної ділянки, встановлених порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051;
- відшкодовувати Орендодавцю шкоду, заподіяну внаслідок дій (бездіяльності) Орендаря, які призвели до погіршення якості земельної ділянки;
- повернути земельну ділянку Орендодавцю у стані, придатному для її подальшого використання після припинення або розірвання цього договору;
- впродовж трьох робочих днів після підписання сторонами договору оренди землі, надати його копію та витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права оренди земельної ділянки до податкового органу за місцем розташування земельної ділянки, звітувати перед податковим органом міста про сплату орендної плати;
- річна орендна плата за перший рік користування земельною ділянкою, встановлена за результатами аукціону, підлягає сплаті переможцем земельних торгів не пізніше трьох банківських днів із дня укладення відповідного договору оренди землі;
- у разі розірвання договору оренди землі з ініціативи Орендаря, Орендар відшкодовує орендодавцю орендну плату на землях сільськогосподарського призначення за шість місяців, а на землях несільськогосподарського призначення – за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладання договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах.

До особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, переходить право оренди на цю земельну ділянку.

У разі відчуження Орендарем єдиній особі всіх об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд, будинків), які розміщені на орендованій (сформованій) земельній ділянці, Орендар (відчужувач нерухомого майна) протягом 3-х робочих днів з дати переходу права власності зобов'язаний звернутись до Рівненської міської ради (Орендодавця) та до Рівненської державної податкової інспекції (та/або її правонаступника) з повідомленням про припинення в нього права користування земельною ділянкою, на якій розташовані об'єкти нерухомого майна, і про виникнення в іншій особі права власності на будівлі, споруди, будинки, розташовані на цій ділянці, та надати вищевказаним установам:

- нотаріально засвідчену копію договору (іншого правовстановлюючого документа), за яким відбулось відчуження/перехід права власності на нерухоме майно (будівлі, споруди, будинки);
- копію договору оренди земельної ділянки, на якій розташоване це майно.

У разі порушення вказаного зобов'язання Орендар сплачує штраф в розмірі орендної плати, передбаченої договором, за весь період порушення цього обов'язку.

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

29. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе Орендар.

Страховання об'єкта оренди

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

Зміна умов договору і припинення його дії

31. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін, крім випадків передбачених п. 13 цього договору.

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

32. 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 з підстав та в порядку, встановленому законом;
- ліквідації юридичної особи Орендаря чи смерті фізичної особи Орендаря.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

33. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

- взаємною згодою сторін;

- рішенням суду на вимогу однієї із сторін унаслідок 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.

34. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається у випадках систематичної несплати орендної плати, використання земельної ділянки не за цільовим призначенням та у разі необхідності використання земельної ділянки для розміщення об'єктів щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності без відшкодування орендарю (землекористувачу) збитків, завданих таким розірванням, а також без відшкодування йому вартості поліпшень земельної ділянки, здійснених орендарями (землекористувачами).

Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є підстави, передбачені чинним законодавством України.

35. Право на орендовану земельну ділянку у разі смерті фізичної особи – Орендаря, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду не переходить до спадкоємців або інших осіб, які використовують цю земельну ділянку з орендарем.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

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

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

Прикінцеві положення

38. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами та підлягає обов'язковій його державній реєстрації.

39. Передача в заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки цим договором не передбачається.

40. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

41. Орендар діє за згодою своєї дружини, ПІБ, що підтверджується її заявою, справжність підпису на якій засвідчено _____, приватним нотаріусом Рівненського міського нотаріального округу _____ 2024 року за реєстровим № _____.

42. Про зміст прав та обов'язків за Договором, про правові наслідки укладеного правочину, в тому числі зі змістом ст.ст. 203, 228-236, 759-786, 792 Цивільного кодексу України, ст.ст. 65, 93, 95, 96, 103-109, 126, 144, 211 Земельного кодексу України, ст.ст. 57, 59, 65 Сімейного кодексу України, ст. ст. 13-19, 24, 25 Закону України «Про оренду землі», Сторони нотаріусом ознайомлені.

Цей договір укладено у чотирьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких залишається у матеріалах нотаріальної справи приватного нотаріуса Рівненського міського нотаріального округу _____, а інші, викладені на спеціальних бланках нотаріальних документів, надаються Орендодавцю, Орендарю та органу, який провів його державну реєстрацію.

Невід'ємними частинами договору є:

- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у їх використанні та встановлених земельних сервітутів;

- акт приймання – передачі об'єкта оренди.

Реквізити сторін

<u>Орендодавець:</u> Рівненська міська рада Ідентифікаційний код юридичної особи 34847334 Рівненська область, м. Рівне, вул. Соборна, буд. 12–А	<u>Орендар:</u>
---	-----------------

Підписи сторін

Орендодавець _____ Віктор ШАКИРЗЯН МП	Орендар _____
---	-----------------------------