

РІВНЕНСЬКА МІСЬКА РАДА

(восьме скликання)

РІШЕННЯ

№ _____

Про проведення земельних торгів
щодо права оренди земельної ділянки
загальною площею 0,1000 га на вул. Соборній
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. Виставити на земельні торги у формі електронного аукціону окремим лотом право оренди земельної ділянки загальною площею 0,1000 га кадастровий номер 5610100000:01:017:0260 на вул. Соборній в м. Рівному для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

2. Встановити стартовий розмір річної орендної плати за користування земельною ділянкою загальною площею 0,1000 га кадастровий номер 5610100000:01:017:0260 на вул. Соборній в м. Рівному в розмірі 4,2 % 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 загальною площею 0,1000 га на вул. Соборній в м. Рівному для переможця земельних торгів - 49 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 і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури 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 Ж-4-1 (зона розташування багатоквартирних житлових будинків 5 поверхів), 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 винагороди 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 урахуванням 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 цього рішення доручити постійній комісії з питань архітектури, будівництва та землепорядкування (голова комісії Маріян Годя), постійній комісії з питань бюджету, фінансів та управління комунальною власністю (голова комісії Роман Яворський), секретарю міської ради Віктору Шакирзяну та заступнику голови міської ради Артему Ганущаку, а організацію його виконання доручити начальнику управління комунальною власністю Олесі Смоловик.

Секретар міської ради

Віктор ШАКИРЗЯН

Погоджено:

дата візування

Секретар міської ради

Віктор ШАКИРЗЯН

Рекомендації постійних комісій

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 ГАНУЩАК

В. о. 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:

Заступник начальника управління
комунальною власністю

Ірина БОРИСОВА

Начальник відділу правового
регулювання управління
комунальною власністю

Світлана КОСТЮЧОК

Начальник відділу
приватизації та оцінки майна
управління комунальною власністю

Оксана ВІСЛИХ

Опубліковано на сайті
Рівненської міської ради

«__» _____ 2025

Пояснювальна записка
до проекту рішення Рівненської міської ради
«Про проведення земельних торгів
щодо права оренди земельної ділянки загальною площею 0,1000 га на
вул. Соборній в м. Рівному»

До Управління комунальною власністю виконавчого комітету Рівненської міської ради 08.10.2025 надійшов лист від Управління земельних відносин із проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки загальною площею 0,1000 га на вул. Соборній в м. Рівному для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури для продажу права оренди на конкурентних засадах (земельних торгах). Обмеження у використанні земельною ділянкою загальною площею 0,0009 га. Земельна ділянка вільна від забудови.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки площею 0,1000 га кадастровий номер 5610100000:01:017:0260 становить: 1 246 897,65 грн., що підтверджується витягом із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок №НВ-9978394942025 від 18.09.2025 року. Стартовий розмір річної орендної плати за користування земельною ділянкою становить 52 369,70 грн. Під час реалізації рішення стартовий розмір річної орендної плати буде встановлено на підставі актуальної нормативної грошової оцінки земельної ділянки з урахуванням коефіцієнта індексації.

Вірогідні аналоги: в 2025 році на земельних торгах було продано право оренди земельною ділянкою площею 0,0490 га на вул. Драгоманова для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури. Запропонована переможцем орендна плата за рік користування земельною ділянкою становить 81 000,00 грн.

З метою реалізації повноважень, керуючись Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Земельним кодексом України, Законом України «Про оренду землі», 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 на розгляд постійних комісій та сесії Рівненської міської ради пропонується відповідний проект рішення.

Очікувані наслідки прийняття рішення: збільшення надходжень до бюджету розвитку Рівненської міської територіальної громади.

Заступник начальника
управління комунальною власністю

Ірина БОРИСОВА

Договір оренди земельної ділянки

Місто Рівне, Рівненська область, Україна

Рівненська міська рада (місцезнаходження: м. Рівне, вул. Соборна, 12-А, ідентифікацій-ний код юридичної особи –34847334) (далі в тексті – Орендодавець) в особі _____, що діє на підставі статті 42 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", з однієї сторони та _____ (далі в тексті – Орендар) з другої сторони, уклали цей договір про таке:

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, розташовану на вул. Соборній в м. Рівному (кадастровий номер ділянки – 5610100000:01:017:0260, цільове призначення: для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної інфраструктури

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка площею 0,1000 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. Рівному, яка належить Рівненській міській раді. Державна реєстрація права власності проведена Управлінням забезпечення надання адміністративних послуг Рівненської міської ради (Рівненська обл.), що підтверджується витягом із 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 з кадастровим номером 5610100000:01:017:0260 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 49 (сорок дев'ять) років без умови щодо її автоматичного поновлення. Після закінчення строку договору Орендар має переважне право на 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 на рік – _____ грн.

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

10. Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених у законодавстві, 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 п'яти банківських днів з дня укладення договору оренди, починаючи з наступного року, відповідно до Податкового кодексу України на рахунок UA _____, банк отримувача: Державна казначейська служба України (ЕАП), код у 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 оформляються 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 в разі її індексації проводиться без внесення змін до цього договору в порядку та у випадках, передбачених законодавством України.

Розмір орендної плати переглядається в разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- зміни граничних розмірів орендної плати, визначених у Податковому кодексі України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених у законодавстві;
- 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 з 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 будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної інфраструктури, без права розміщення на ній гральних автоматів та закладів грального бізнесу.

16. Цільове призначення земельної ділянки – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної інфраструктури.

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.

У разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, Орендодавець має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, то спір розв'язується в 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, не підлягають відшкодуванню.

21. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання Орендодавцем зобов'язань, передбачених у цьому договорі.

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 площею ____ га, що підтверджується витягом із Державного земельного кадастру про земельну ділянку НВ-_____ від _____ 202__ 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: в 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 до 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 тих випадках, коли стан використання земельної ділянки погіршився не внаслідок дій чи бездіяльності Орендаря;

- за згодою Орендодавця в 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. Рівному 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 наявних інженерних мереж і споруд на них, що розташовані 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 розташована в зоні Ж-4-1 (зона розташування багатоквартирних житлових будинків 5 поверхів), здійснювати згідно з вимогами 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 у Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого 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 земельної ділянки надати його копію та витяг із 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 п'яти робочих днів із дня укладення відповідного договору оренди земельної ділянки;

– у разі розірвання договору оренди земельної ділянки з ініціативи Орендаря Орендар відшкодовує орендодавцю орендну плату за шість місяців, якщо ділянка належить до земель сільськогосподарського призначення, а якщо земельна ділянка належить до земель несільськогосподарського призначення – за рік, якщо протягом зазначених періодів 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 на оренду цієї земельної ділянки.

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 звернутися 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 іншої особи 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 у розмірі орендної плати, зазначеної в договорі, 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.

Страхування 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 в письмовій формі за взаємною згодою сторін, крім випадків, передбачених у пункті 13 цього договору.

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

32. Дія договору припиняється в 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 Орендаря як юридичної особи чи смерті Орендаря як фізичної особи. Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

33. Дія договору припиняється шляхом його розірвання:

- за взаємною згодою сторін;
- за рішенням суду на вимогу однієї із сторін унаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених у договорі, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

34. Розірвання договору оренди земельної ділянки в односторонньому порядку допускається у разі систематичної несплати орендної плати, використання земельної ділянки не за цільовим призначенням та в 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 в чинному законодавстві 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 в цьому договорі не передбачається.

40. Витрати з оформлення цього договору несе Орендар.

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

Цей договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких залишається у матеріалах нотаріальної справи нотаріуса _____, а інші, викладені на спеціальних бланках нотаріальних документів, надаються Орендодавцю та Орендарю.

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

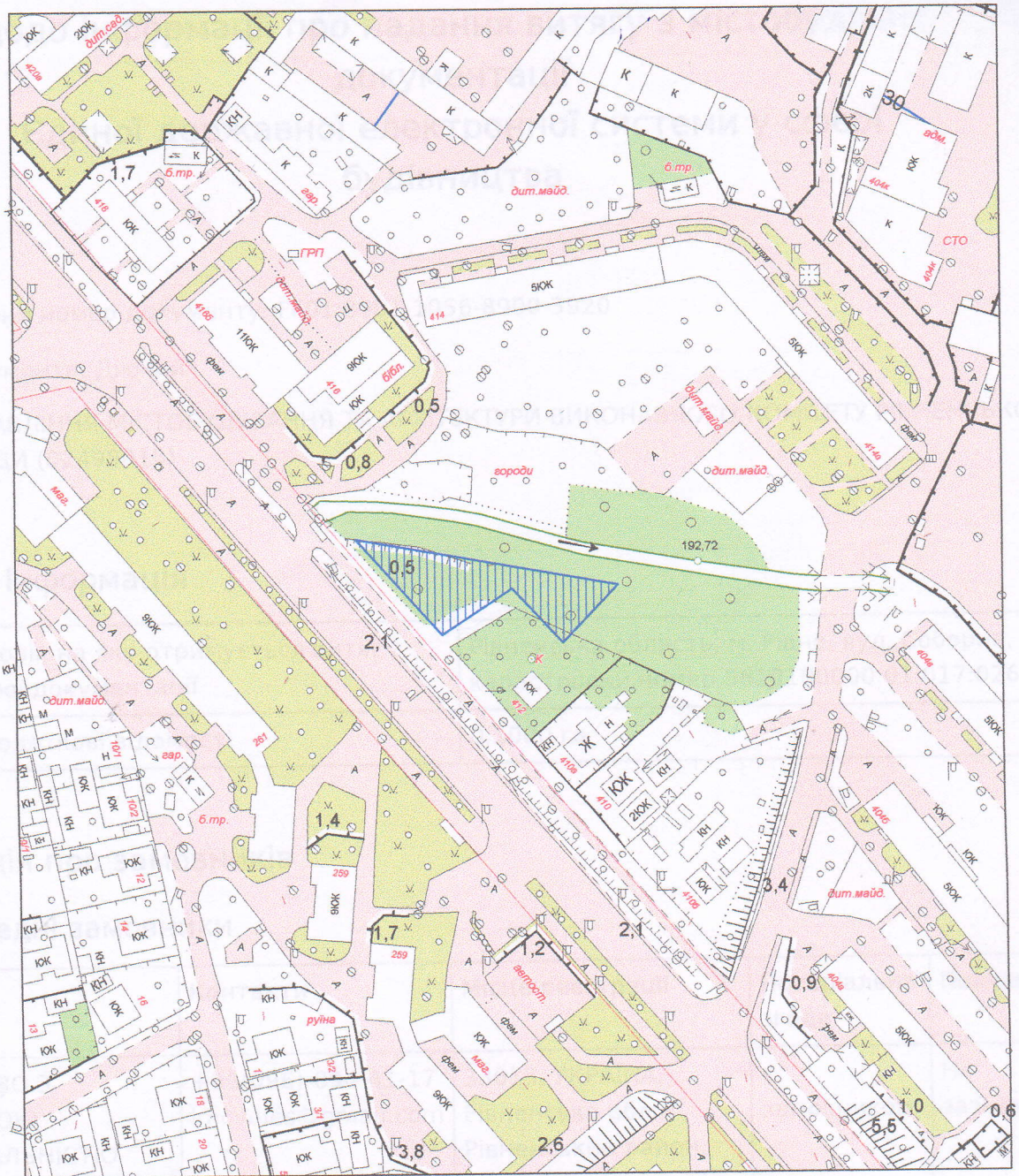
Орендодавець: Рівненська міська рада Ідентифікаційний код юридичної особи 34847334 Рівненська область, м. Рівне, вул. Соборна, буд. 12-А	Орендар:
---	----------

Підписи сторін

Орендодавець МП	Орендар
------------------------	---------

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

з кадастровим номером 5610100000:01:017:0260, яка проектується до відведення право оренди якої підлягає продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (код КВЦПЗД - 02.10) з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури в Рівненській області, м. Рівне, вулиця Соборна



1:2000

0.1000

- межі та площа земельної ділянки, що проєктується до відведення право оренди якої підлягає продажу на конкурентних засадах (земельних торгах)

Виконавець: ТОВ "Землевпорядна компанія Велес"

м. Рівне, вул. Кавказька, 3, оф. 209, тел. (096) 094-41-17

Сертифікований інженер-землевпорядник



Оксана ЛАКОМСЬКА