

# Договір оренди землі № 1867

м. Ужгород

«19» 08 2016 року

Територіальна громада міста Ужгорода в особі Ужгородської міської ради від імені якої діє Департамент міського господарства Ужгородської міської ради, в особі в.о. директора **Бабидорича Володимира Івановича**, що діє на підставі Положення, затвердженого рішенням Ужгородської міської ради від 10.03.2016 р. № 146, надалі - Орендодавець, з одного боку, та товариство з обмеженою відповідальністю «Агросадівник», код 40422638, в особі керівника Пароконний Сергія Геннадійовича, надалі - Орендар, з другого боку, уклали цей договір про нижченаведене:

## Предмет договору

1. Орендодавець надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку для будівництва житлового комплексу в м. Ужгороді, по вул. Загорській, 51. Кадастровий номер земельної ділянки 2110100000:51:004:0019.

## Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельну ділянку загальною площею 1,9 га у тому числі

3. На земельній ділянці знаходяться об'єкти нерухомого майна: незавершене будівництво, фундамент (житлова нерухомість) а також інші об'єкти інфраструктури:

(перелік, характеристика і стан лінійних споруд, інших об'єктів інфраструктури,

4. Земельна ділянка передається в оренду разом з

(перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших об'єктів)

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 13 538 260,00 грн. (тринадцять млн. п'ятсот тридцять вісім тис. двісті шістьдесят грн. 00 коп.) згідно витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки виданої управлінням Держземагенства в Ужгородському районі Закарпатської області № 1250/86-16 від 04.08.2016 року.

6. Земельна ділянка, яка передається в оренду, має такі недоліки, що можуть перешкоджати її ефективному використанню: не зареєстровані.

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

## Строк дії договору

8. Строк дії договору до 14 липня 2023 року. Після закінчення строку дії договору Орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі Орендар повинен не пізніше ніж за 60 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію.

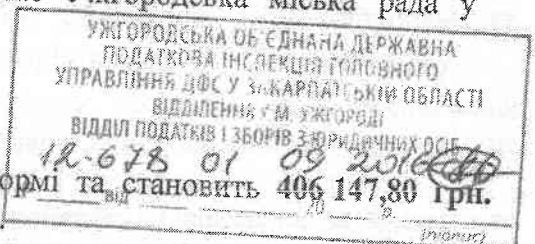
9. Рішення про продовження договору оренди приймає Ужгородська міська рада у відповідності до чинного законодавства.

## Орендна плата

10. Орендна плата вноситься Орендарем у грошовій формі (чотириста шість тис. сто сорок сім грн. 80 коп.) на рік.

11. Орендна плата вноситься щомісячно протягом 30 календарних днів за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця в розмірі 33 845,65 грн. (тридцять три тис. вісімсот сорок п'ять грн. 65 коп.).

«11.1. Орендар погоджується сплатити Орендодавцеві втрачену економічну вигоду (орендну плату) за фактичне використання об'єкта оренди від 14.07.2016 року до дати підписання



даної угоди у розмірі виходячи із помісячного розрахунку орендної плати визначеної п. 11 даної угоди, а саме: 40396.42 грн.

«11.2. Орендар погоджується сплатити Орендодавцеві втрачену економічну вигоду (орендну плату) за фактичне використання об'єкта оренди від дати укладання даної угоди до моменту державної реєстрації права оренди».

12. Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки 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.

13. Розмір орендної плати переглядається щороку у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- зміни нормативно - грошової оцінки землі, розмірів земельного податку, зміни ставок орендної плати, підвищення цін та тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами;
- інших випадках, передбачених законом.

14. 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.

15. Витрати, пов'язані з підготовкою змін до договору оренди, у зв'язку із внесенням змін до чинного законодавства, покладаються на Орендаря.

#### Умови використання земельної ділянки

16. Земельна ділянка передається в оренду із земель житлової та громадської забудови.

17. Цільове призначення земельної ділянки: для будівництва житлового комплексу.

18. Умови збереження стану об'єкта оренди у відповідності до вимог чинного законодавства України.

#### Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

19. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється без розробленням проекту її відведення.

Згідно рішення V сесії міської ради VII скликання від 14.07.2016 року № 287 надати ТОВ «Агросадівник» в оренду земельну ділянку площею 1,9 га по вул. Загорській, 51 для будівництва житлового комплексу строком на 7 років до 14.07.2023 року.

20. Інші умови передачі земельної ділянки в оренду: не дозволяється зміна цільового призначення.

21. Передача земельної ділянки Орендарю здійснюється у 5-денний строк після державної реєстрації права оренди землі актом її приймання-передачі.

#### Умови повернення земельної ділянки

22. 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 вирішується у судовому порядку.

23. Здійснені Орендарем без згоди Орендодавця витрати та поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заповідання шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

24. Поліпшення стану орендованої земельної ділянки, проведені Орендарем за письмовою згодою з Орендодавцем землі, не підлягають відшкодуванню. Умови, обсяги і строки відшкодування Орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки визначаються окремою угодою сторін.

#### Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

25. На орендовану земельну ділянку не встановлено обмеження (обтяження).

26. 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

#### 27. Права Орендодавця:

В односторонньому порядку вносити зміни до даного договору при зміні розміру нормативної грошової оцінки земельної ділянки, ставок земельного податку та ставок орендної плати відповідно до змін чинного законодавства.

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.

#### 28. Обов'язки Орендодавця:

- 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 перешкоджали 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 самого об'єкта оренди.

#### 29. Права Орендаря:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;
- за письмовою згодою Орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;
- отримувати продукцію і доходи;
- передавати орендовану земельну ділянку в суборенду за письмовою згодою Орендодавця;
- визначити, що Орендар **не вправі** передавати право оренди землі у заставу та вносити його до статутного фонду іншої юридичної особи.

#### 30. Обов'язки Орендаря:

- здійснити у 60-ти денний термін державну реєстрацію права оренди у відповідності до вимог чинного законодавства. У разі несвоєчасного здійснення права оренди справляється пеня у розмірі визначеному п. 14 даної угоди;
- своєчасно вносити орендну плату за користування земельною ділянкою;
- щоквартально подавати Орендодавцю підтверджуючі документи щодо внесення орендної плати;
- приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, право оренди якого, зареєстрованим в установленому законом порядку;
- 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;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки надати копію договору відповідному органу державної податкової служби;



- у разі зміни своїх банківських реквізитів, юридичної адреси, назви, організаційно-правової форми тощо, у 10-денний строк з моменту настання таких змін повинен письмово повідомити про це Орендодавця;

- у разі неповернення земельної ділянки в зазначений термін здійснити плату за фактичне користування земельною ділянкою. Плата за землю у цьому випадку вноситься у розмірах, визначених цим договором;

- у разі поновлення договору оренди здійснювати відшкодування втрат від недоотримання даного договору та державної реєстрації поновленого договору;

- у разі зміни цільового використання земельної ділянки, з моменту її здійснення до набрання чинності новоукладеного договору проплачувати орендну плату в розмірі згідно ставок орендної плати нового використання;

- щороку станом на 1 січня і до 20 лютого поточного року подавати в державну податкову інспекцію в м. Ужгород податкову декларацію на поточний рік;

- при укладанні договорів оренди землі після 1 січня поточного року, Орендар протягом місяця з дня державної реєстрації подає в державну податкову інспекцію в м. Ужгород податкову декларацію за новоукладеними договорами оренди.

**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 не підлягає страхуванню.

### Зміна умов договору і припинення його дії

33. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір вирішується у судовому порядку.

34. 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.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

35. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

- взаємною згодою сторін;

- рішенням суду на вимогу однієї із сторін, внаслідок 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.

36. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається. Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є:

- несплати розміру орендної плати протягом півроку;

- використання земельної ділянки не за цільовим призначення;

- передача в суборенду земельної ділянки без письмової згоди Орендодавця.

37. 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.

**Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору**  
38. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору.  
Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

**Конфіденційність**

39. При виконанні цього Договору кожна сторона буде діяти в умовах конфіденційності, а саме:

- забезпечить збереження конфіденційності змісту цього Договору, а також письмових і усних відомостей, отриманих у зв'язку з цим Договором;
- допускати до інформації по виконанню цього Договору обмежене коло осіб, які безпосередньо пов'язані з його виконанням;
- не буде доводити до відома третіх осіб будь-яку інформацію, пов'язану з діяльністю Сторін, крім випадків, коли використання чи надання якої інформації є необхідним або доцільним для використання цього Договору, або здійснюється у передбаченим чинним законодавством України порядку.

#### Прикінцеві положення

40. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами та проведення державної реєстрації права оренди землі.

Цей договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в Орендодавця, другий – в Орендаря, третій – у організації, яка здійснила державну реєстрацію права оренди.

Невід'ємними частинами договору, які забезпечуються Орендарем, є:

- план або схема земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі об'єкта оренди;
- проект відведення земельної ділянки у випадках, передбачених законом.
- розрахунок орендної плати за земельну ділянку;
- витяг з рішення Ужгородської міської ради про надання земельної ділянки в оренду.

#### Реквізити сторін

Орендодавець  
Територіальна громада міста Ужгорода в  
особі  
Ужгородської міської ради  
Департамент міського господарства  
Ужгородської міської ради  
м. Ужгород пл. Поштова, 3  
р/р 33211812700002,  
одержувач: УК у м. Ужгороді 18010600,  
код ЄДРПОУ 38015610  
банк ГУДКСУ у Закарпатській області  
812016  
код платежу 18010600

Орендар  
ТОВ «Агросадівник»  
м. Ужгород, вул. Фединця, 11А

код 40422638

#### Підписи сторін

Орендодавець

Орендар

В.о. директора департаменту

Керівник ТОВ «Агросадівник»

Бабидорич В.І.

Пароконний С.Г.

**РОЗРАХУНОК**

розміру орендної плати за земельну ділянку по вул. Загорській, 51  
оцінка якої проведена на

Категорія земель	Площа, кв. метрів (в населених пунктах), гектарів (за межами населених пунктів)	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на 04.08.2016	Ставка земельного податку,	Добуток коефіцієнтів індексації грошової оцінки земельної ділянки за попередні роки	Прийнятний для розрахунку розмір орендної плати, відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки	Розмір земельного податку, гривень	Розмір орендної плати, грн./міс.
Землі житлової та громадської забудови	19000 м.кв.	13 538 260,00 грн.	-	враховано у довідці про грошову оцінку	3 %	-	33 845,65
У межах м. Ужгород							
(назва населеного пункту)							
Разом							
Усього Орендодавець							
В.О. директора департаменту							
М.П. (підпис) <u>В.І. Бабидорич</u> (ініціали та прізвище)							
Орендар Керівник ТОВ «Агросадівник»							
М.П. (підпис) <u>С.Г. Пароконний</u> (ініціали та прізвище)							
За документом № _____							