

Договір

оренди землі

м. Житомир

"08" листопада 2017 р.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ – Житомирська міська рада, що розташована за адресою: м. Житомир, майдан ім. С.П. Корольова, 4/2 (четири дріб два), в особі міського голови Сухомлина Сергія Івановича, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з одного боку та ОРЕНДАР – Товариство з обмеженою відповідальністю «Інвестиційна технологія», що знаходиться за адресою: м. Київ, вул. Аюрі Барбюса, 28-Б (двадцять вісім Б), в особі Гедз Оксани Тарасівни, що мешкає за адресою: м. Львів, вул. Коцюбинського, 27, кв. 7, та діє на підставі довіреності від 01.11.2017, яка посвідчена директором ТОВ «Інвестиційна технологія» Дмухом Миколою Вікторовичем, який діє на підставі Статуту, з другого склали цей договір про нижче наведене:

Предмет договору

1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ керуючись рішенням 27 сесії Житомирської міської ради сьомого скликання від 28.09.2017 № 755, Положенням про порядок встановлення розмірів та справляння орендної плати за земельну ділянки в м. Житомирі, які перебувають у державній і комунальній власності (далі - Положення) та чинним законодавством надал, а ОРЕНДАР приймає в строкове платне користування земельну ділянку для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку за адресою: м. Житомир, ділянка 1 – бульвар Тетерівський, 9/2; ділянка 2 – проїзд Шпаковський, 25, 27, 29; ділянка 3 – бульвар Тетерівський, 2, 4, 6; ділянка 4 – бульвар Тетерівський, 10, 12.

Об'єкт оренди

2. В оренду передаються земельні ділянки загальною площею 1,6195 га, в тому числі: ділянка 1 – 0,2441 га, ділянка 2 – 0,6125 га, ділянка 3 – 0,3935 га, ділянка 4 – 0,3694 га.

3. На земельній ділянці об'єкт перехомого майна відсутній; а також наявні інші об'єкти інфраструктури: електромережа.

4. Кадастрові номери земельних ділянок: ділянка 1 – 1810136300:11:012:0072, ділянка 2 – 1810136300:11:011:0026, ділянка 3 – 1810136300:11:011:0023, ділянка 4 – 1810136300:11:011:0025.

5. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок станом на 20.10.2017 р. становить: ділянка 1 – 909 097,17 грн.; ділянка 2 – 2 450 689,93 грн.; ділянка 3 – 1 629 760,86 грн.; ділянка 4 – 1 529 945,78 грн.

Срок дії договору

6. Договір укладено на 10 (десять) років.

Після закінчення строку договору орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за два місяці до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

У разі відсутності листа-повідомлення орендодавця (Його уповноваженої особи) про заперечення у поновленні договору оренди землі, такий договір не вважається поновленим без прийняття відповідного рішення орендодавця. Фактичне користування орендодавцем земельною ділянкою після закінчення договору оренди землі не означає продовження орендних відносин (поновлення договору оренди землі).

При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі не досягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору, переважає право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Поновлення договору оренди відбувається виключно на підставі рішення Житомирської міської ради про поновлення договору оренди та укладення на підставі вказаного рішення, додаткової угоди про поновлення договору.

Орендна плата

Сторони домовилися, що:

7. Орендна плата вноситься ОРЕНДАРЕМ у грошовій формі, розмір якої становить:

ділянка 1 – 31 123 грн. 85 коп. (тридцять одна тисяча сто двадцять три грн. 85 коп.) в рік, коефіцієнт співвідношення – 3,424;

ділянка 2 – 87 077 грн. 91 коп. (вісімдесят сім тисяч сімдесят сім грн. 91 коп.) в рік, коефіцієнт співвідношення – 3,553;

ділянка 3 – 58 671 грн. 39 коп. (п'ятдесят вісім тисяч шістсот сімдесят одна грн. 39 коп.) в рік, коефіцієнт співвідношення – 3,600;

ділянка 4 – 54 692 грн. 50 коп. (п'ятдесят чотири тисячі шістсот дев'яносто дві грн. 50 коп.) в рік, коефіцієнт співвідношення – 3,575.

Орендарі сплачують плату за землю з дня виникнення права користування земельною ділянкою. Внесення орендної плати на майбутній період оренди допускається на термін до кінця календарного року, в якому договір оренди земельної ділянки був підписанний.

8. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексації.

9. Орендна плата сплачується рівними частками орендарями земельних ділянок за місцем знаходження земельної ділянки за податковий період, який дорівнює календарному місяцю, щомісячно протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем (звітного) податкового місяця.

10. Розмір орендної плати щорічно переглядається у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- зміни розмірів земельного податку, підвищення цін, тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не звини ОРЕНДАРЯ, що підтверджено документами;
- в інших випадках, передбачених законом.

11. У разі зміни ставок земельного податку, в тому числі затвердження нової грошової оцінки земель міста, або змін, визначених законодавством, Житомирська міська рада інформує ОРЕНДАРІВ земельних ділянок через засоби масової інформації: офіційний веб-сайт міської ради та газету «Місто» про необхідність та термін проведення перерахунків розміру орендної плати за земельні ділянки.

Після прийняття відповідного рішення Житомирської міської ради про затвердження нової орендної плати ОРЕНДАР зобов'язаний в місячний термін з дня затвердження міською радою нового розміру орендної плати за земельну ділянку, яка перебуває у його користуванні, укласти додаткову угоду про внесення змін до договору оренди в частині розміру орендної плати (або переукласти договір) та провести державну реєстрацію.

11.1. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором, справляється пеня. Нарахування пені проводиться відповідно до вимог Податкового кодексу України.

11.2. Несплата орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, громадянами протягом року, іншими платниками – протягом півроку, вважається систематичною і є підставою для нарахування штрафних санкцій, що передбачені п. 2.9 Положення.

11.3. Несплата орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, на яких відсутні об'єкти нерухомого майна, громадянами протягом року, іншими платниками – протягом півроку вважається систематичною і є підставою для нарахування пені, що передбачена п. 2.9 Положення та досрокового припинення права користування земельними ділянками шляхом розірвання договору оренди земельної ділянки.

11.4. У разі припинення договору оренди земельної ділянки з підстав визначених законом України «Про оренду землі», Земельним кодексом України плата за землю сплачується за фактичний період перебування землі у користуванні. Фактичне перебування землі у користуванні (фактичний строк оренди) починається з дати підписання акту-приймання передачі земельної ділянки та припиняється на наступний день з дати підписання акту приймання-передачі земельної ділянки між Житомирською міською радою та орендарем земельної ділянки.

Умови використання земельної ділянки
12. Земельна ділянка передається в оренду для (функціональне призначення, код) будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку, 02.03.

13. Цільове призначення земельної ділянки (категорія земель) – землі житлової та громадської забудови.

14. Умови збереження стану об'єкта оренди: використовувати орендовану земельну ділянку за цільовим призначенням, обумовленим цим договором.

15. Умови та передача земельної ділянки в оренду здійснюються з врахуванням вимог, які передбачені проектом її відведення або складанням технічної документації із землеустрою, що посвідчус право користування земельною ділянкою, а також рішенням Житомирської міської ради, Положення та вимог чинного законодавства на моменту укладання договору.

16. При переході права власності на землю від ОРЕНДОДАВЦЯ до іншої особи договір оренди зберігає чинність для нового власника.

17. У разі переходу права власності на об'єкти майна, які знаходяться на орендованій земельній ділянці до нового власника, договір оренди земельної ділянки не зберігає чинність.

18. Передача земельної ділянки ОРЕНДАРИЮ здійснюється у тридцятий строк після державної реєстрації цього договору за актом її приймання-передачі.

Умови повернення земельної ділянки

19. 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.

20. Здійснені орендарем без згоди ОРЕНДОДАВЦЯ витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

21. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені ОРЕНДАРЕМ за письмовою згодою з ОРЕНДОДАВЦЕМ землі, не підлягають відшкодуванню.

22. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.

Збитками вважаються доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов договору.

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

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

24. На орендовану земельну ділянку встановлено обмеження щодо: ділянка 1 0,0239 га – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи; ділянка 2 0,0165 га – охоронна зона навколо інженерних комунікацій; ділянка 4 0,0052 га – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи.

Інші права та обов'язки сторін*

25. ОРЕНДОДАВЕЦЬ має право вимагати від ОРЕНДАРЯ:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим договором оренди у відповідності до умов використання;

- дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил, у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів;

- дотримання режиму водоохороночних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються;

- вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за додержанням ОРЕНДАРЕМ умов договору;

- свосчиного внесення орендної плати.

26. ОРЕНДОДАВЕЦЬ зобов'язаний:

- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього договору оренди;

- при передачі земельної ділянки в оренду забезпечити відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;

- не вчиняті дії, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;

* Визначаються відповідно до Закону України "Про оренду землі".

27. 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;

- переважного придбання у власність орендованої земельної ділянки у відповідності до закону та переважного права за різних інших умов на поновлення договору оренди.

28. Обов'язки ОРЕНДАРЯ:

- приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені цим договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку;

- виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження), передбачені законом або договором оренди землі;

- дотримуватися режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;

- у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки надати копію договору відповідному органу державної податкової служби та копію витягу про державну реєстрацію договору оренди до Департаменту містобудування та земельних відносин Житомирської міської ради;

- використовувати орендовану земельну ділянку за цільовим призначенням;
- у відповідності з пунктом 7 цього договору своєчасно вносити орендну плату;
- у належному стані повернути "ОРЕНДОДАВЦЮ" земельну ділянку після закінчення терміну оренди;
- не порушувати права власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів, дотримуватись правил добросусідства;

- забезпечувати доступ на земельну ділянку відповідним службам міста для обслуговування і ремонту об'єктів загального користування;

- відшкодувати "ОРЕНДОДАВЦЕВІ" заподіяну "ОРЕНДАРЕМ" шкоду стану земельної ділянки;
- проводити щорічно індексацію нормативної грошової оцінки земель та орендної плати за землю відповідно до Податкового кодексу України;

- в разі здійснення забудови земельної ділянки, у відповідності до вимог ст. 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ОРЕНДАР зобов'язаний укласти договір пайової участі замовників будівництва (реконструкції) у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Житомира та сплатити кошти, що визначені таким договором (рішенням виконавчого комітету Житомирської міської ради від 31.10.2014 № 494);

- витрати за виконання перерахунку нового розміру орендної плати та нотаріальне посвідчення змін і доповнень до договору, в тому числі і у випадку нотаріального посвідчення об'єкта оренди чи його частини несе ОРЕНДАР.

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

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

Зміна умов договору і припинення його дії

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

Усі інші умови, які не зазначені в договорі передбачаються рішенням Житомирської міської ради. Положенням про порядок встановлення розмірів та справляння орендної плати за земельні ділянки в м. Житомирі які перебувають у державній і комунальній власності та чинним законодавством.

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 в порядку, встановленому законом;
- набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, іншою особою;
- ліквідації юридичної 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 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.

34. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

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

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

Прикінцеві положення

37. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами та його державної реєстрації.

Цей договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий – в орендаря, третій – в територіальному органі виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Невід'ємними частинами договору є:

- зведений план земельної ділянки (в разі наявності);
- план або схема земельної ділянки (викопіровка з схеми розташування земельної ділянки м 1:2000);
- 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.

Реквізити сторін

ОРЕНДАР

Товариство з обмеженою відповідальністю «Інвестиційна технологія»

м. Київ, вул. Анрі Барбюса, 28-Б
Код ЄДРПОУ 33103749

Довіреність від 01.11.2017, що посвідчена директором Дмухом
М.В.


м. Житомир, майдан ім. С.П. Корольова, 4/2
Код ЄДРПОУ 13576954

Підписій сторін
Міський голова

С.І. Сухомлин
МП
Логовір внесено у книгу записів договорів оренди землі
"25" листопада 2017 р. № 817



АКТ
визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)

м. Житомир

На виконання рішення 27 сесії Житомирської міської ради сьомого скликання від 28.09.2017 № 755 про надання земельної ділянки в оренду на 10 (десять) років по бульвар Тетерівський, 9/2, проїзд Шпаковський, 25, 27, 29, бульвар Технологія, мною інженером землевпорядником ФОП Ткач О.І., в присутності:

ОRENДОДАВЦЯ – в особі міського голови Сухомлина Сергія Івановича;

ORENDARY – в особі Гедз Оксани Тарасівни,

що пред'явили свої повноваження, здійснено відвод в натурі земельних ділянок загальною площею 1,6195 га.

Відведена земельна ділянка може бути використана тільки по прямому призначенню, тобто для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

До користування земельною ділянкою Орендар приступає з моменту підписання акту прийому-передачі даної земельної ділянки.

Суперечок при відводі заявлено не було.

Розміри, місцеположення земельної ділянки і місця повороту зовнішньої межі закріплені в натурі межовими знаками показані на плані земельної ділянки, що додається до договору оренди земельної ділянки.

Даний акт є невід'ємною частиною договору оренди землі від "08" 11 2017 р. № 217.

Акт складений у трьох примірниках, один з яких знаходиться у ОRENДОДАВЦЯ, другий – в ORENДARY, третій – в територіальному органі виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

ЗЕМЛЕВПОРЯДНИК



АКТ
прийому-передачі об'єкта оренди

м. Житомир

Ми, нижепідписані: з однієї сторони – Житомирська міська рада, в подальшому ОRENДОДАВЕЦЬ, що розташований за адресою: м. Житомир, майдан ім. С.П. Корольова, 4/2, в особі міського голови Сухомлина Сергія Івановича та

з другої сторони Товариство з обмеженою відповідальністю «Інвестиційна технологія», що розташовано за адресою: м. Київ, вул. Апрі Барбюса, 28-Б, в особі Гедз Оксани Тарасівни, в подальшому ОRENДАР склали цей акт про таке, що ОRENДОДАВЦЕМ передано, а ORENДАРЕМ прийнято в строкове платне користування земельну ділянку для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку, яка знаходитьться в м. Житомир, бульвар Тетерівський, 9/2, проїзд Шпаковський, 25, 27, 29, бульвар Тетерівський, 2, 4, 6, бульвар Тетерівський, 10, 12.

В оренду передаються земельні ділянки загальною площею 1,6195 га терміном на 10 (десять) років.

Фактичне користування земельною ділянкою починається з моменту підписання даного акту прийому-передачі.

Акт прийому-передачі є невід'ємною частиною договору оренди землі від "08" 11 2017 р. № 217.

ПЕРЕДАВ

Представник
ORENDODAVCA



ПРИЙНЯВ

Представник
ORENDARY



Всого в цьому документі пронумеровано,
трохи, скрізь печаткою по підписом
І. І. БЛОЖИСЬКЕ аркуша.

І. І. БЛОЖИСЬКИЙ