

**Договір оренди земельної ділянки шляхом продажу права оренди
(кадастровий номер 3210400000:07:001:0060)**

м. Березань Київської області

28 березня 2019 року

Орендодавець (уповноважена особа), Березанська міська рада Київської області, в особі виконуючого обов'язки міського голови **Хруля Руслана Федоровича** з одного боку, та орендар **Товариство з обмеженою відповідальністю «ФАХ ІНВЕСТ ГРУП»** в особі директора **Хімченка Богдана Сергійовича**, з другого, уклали цей договір про нижченаведене:

1. Предмет договору

1.1. Орендодавець надає, а орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку (земельні ділянки) для **будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку (кадастровий номер 3210400000:07:001:0060)**, яка розташована (які розташовані) в м. Березань, Київської області по вул. Героїв Небесної Сотні, 68.

2. Об'єкт оренди

2.2. В оренду передається (передаються) земельна ділянка (земельні ділянки) на підставі **Протоколу № 1 від 28.03.2019 «Проведення земельних торгів (аукціону) з продажу права оренди земельної ділянки площею 1,2586 га землі житлової та громадської забудови.**

2.3. В оренду передається земельна ділянка загальною площею **1,2586** гектара.

2.4. На земельній ділянці будівлі, споруди, комунікації та зелені насадження відсутні.

2.5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки згідно витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки від 10.01.2019 року № 5 виданого Відділом у Баришівському районі Головного управління Держгеокадастру у Київській області.

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

2.7. Орендодавець свідчить, що згадана земельна ділянка на момент підписання цього договору до цього часу нікому іншому в оренду не здана, не продана, не подарована, іншим способом не відчужена, не заставлена, під заборону (арештом) не перебуває, судового спору щодо неї, а також прав у третіх осіб, як в межах, так і за межами України, немає, як внесок до статутного фонду юридичних осіб не внесена. Земельна ділянка знаходиться у стані повністю придатному для використання її за цільовим призначенням, не має обтяжень і обмежень на підставі сервітутів.

2.8. Земельна ділянка, що передається в оренду, належить до земель комунальної власності (землі загального користування) на підставі статті 13 Конституції України, повноваження щодо розпорядження якими здійснює Березанська міська рада згідно з пунктом 12 Перехідних положень Земельного кодексу України,

2.9. Інших особливостей об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини, немає.

3. Строк дії договору

3.1. Договір укладено на **10 (десять) років.**

Після закінчення строку дії договору орендар має переважне право поновити його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за 30 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

4. Орендна плата

4.1. Орендна плата вноситься Орендарем виключно у грошовій формі.

4.2. Річний розмір орендної плати земельної ділянки за результатами земельних торгів

4.3. Орендна плата вноситься у такі строки:

- за земельні ділянки державної та/або комунальної власності, набуті в оренду за результатами земельних торгів:

за перший рік - не пізніше трьох банківських днів з дня укладення договору оренди;

починаючи з наступного року - відповідно до Податкового кодексу України;

- за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та/або комунальної власності, набуті в оренду без проведення земельних торгів:

за перший рік - у п'ятиденний строк після підписання договору оренди;

починаючи з наступного року - відповідно до Податкового кодексу України;

4.4. Обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку 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.

4.5. Орендна плата вноситься на розрахунковий рахунок Орендодавця, в строки встановлені Податковим кодексом України.

4.6. Передача продукції та надання послуг в рахунок орендної плати не допускається.

4.7. Інші види платежів, не узгоджені в цьому договорі, Орендарем не сплачуються.

4.8. 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;

- погіршення стану орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок) не з вини орендаря, що підтверджено документами;

- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки (земельних ділянок) державної та комунальної власності;

- в інших випадках, передбачених законом.

Розмір орендної плати за земельні ділянки державної та/або комунальної власності, які передані в оренду за результатами земельних торгів, не може переглядатися у бік зменшення.

4.9. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором у 10-денний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором стягується пеня у розмірі 0,2% відсотків несплаченої суми за кожний день прострочення.

5. Умови використання земельної ділянки

5.1. Земельна ділянка передається в оренду для **будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку**.

5.2. Цільове призначення – Землі громадської забудови, (вид використання земельної ділянки – **для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку**).

5.3. Умови використання земельної ділянки згідно з діючим законодавством України.

5.4. Умови збереження стану об'єкта оренди:

- недопущення забруднення земельної ділянки хімічними та радіоактивними речовинами та іншими видами забруднення та руйнування;

- запобігання заростанню земельної ділянки чагарниками та дрібнолісом;
- вживання заходів, передбачених цим договором або інших, необхідних для збереження земельної ділянки.

6. Умови повернення земельної ділянки

- 6.1. Після припинення дії договору Орендар повертає Орендодавцю земельну ділянку у стані, не гіршому, порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.
- 6.2. 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.
- 6.3. Здійснені Орендарем без згоди Орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.
- 6.4. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені Орендарем за письмовою згодою з Орендодавцем землі, підлягають відшкодуванню. Умови, обсяги і строки відшкодування Орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки визначаються окремою угодою сторін.
- 6.5. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання Орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.
- 6.6. 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.
- 6.7. Розмір фактичних витрат Орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

7. Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

- 7.1. На використання земельної ділянки не встановлено обмеження (обтяження)
- 7.2. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку.

8. Інші права та обов'язки сторін

8.1. Права Орендодавця.

Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим договором оренди;
- дотримання екологічної безпеки землекористування;
- своєчасного внесення орендної плати.

8.2. Обов'язки Орендодавця.

Орендодавець зобов'язаний:

- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього договору, та придатну для використання за цільовим призначенням;
- протягом строку дії цього договору не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю 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;

- не продавати, не дарувати, не обмінювати, не заставляти, не надавати в оренду земельну ділянку третім особам та будь-яким іншим чином не відчужувати її на користь третіх осіб протягом строку дії цього договору;

- відшкодувати Орендарю усі понесені Орендарем витрати, у випадку ініціювання Орендодавцем розірвання цього договору, а також у випадку викупу цієї земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження цієї земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності, в порядку, встановленому законом, якщо Орендарем були дотримані усі умови даного договору.

8.3.Права Орендаря.

Орендар земельної ділянки має право:

- здійснювати, в порядку встановленому законодавством України, будівництво об'єктів (об'єкту) нерухомого майна відповідно до цільового призначення земельної ділянки;

- самостійно господарювати на земельній ділянці з дотриманням умов цього договору;

- отримувати продукцію і доходи;

- Орендар має право на укладення договору суборенди земельної ділянки за письмовою згодою Орендодавця. Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами цього договору і не суперечити йому.

8.4.Обов'язки Орендаря:

- використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням, у відповідності із умовами цього договору;

- приступати до використання земельної ділянки у строки, встановлені цим договором;

- виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому цим договором;

- у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди землі надати копію договору відповідному органу державної податкової служби;

- вносити Орендодавцю орендну плату за земельну ділянку в розмірах і строках, передбачених цим договором.

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

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

9.2.Згідно з цим договором об'єкт оренди може бути застрахований на весь період дії цього договору за бажанням Орендаря.

10. 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.

10.1.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.

10.2.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 (оренованих земельних ділянок), яке істотно перешкоджає її (їх) використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

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

10.4.Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи не є підставою для зміни умов або розірвання договору.

11.Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

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

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

12.Прикінцеві положення

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

12.2.Невід'ємними частинами договору є:

- Протокол аукціону №1 від 28.03.2019 року.

12.3.Цей договір укладено в трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в Орендодавця, другий – в Орендаря, третій передається в орган, який проводить його державну реєстрацію.

Підписи сторін:

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

Березанська міська рада,
в особі виконуючого обов'язки
Хруля Руслана Федоровича,

Юридична адреса:
07541, Київська обл.,
м. Березань, вул. Героїв Небесної Сотні,1
Код ЄДРПОУ 38065504

ОРЕНДАР

ТОВ «ФАХ ІНВЕСТ ГРУП» в
особі директора Хіміченка
Богдана Сергійовича

Юридична адреса:
03151 вул.Очаківська,3/8 офіс 3
м.Київ
Код ЄДРПОУ 42549330



Р.Ф.Хруль



Б.С. Хіміченко

А К Т
прийому- передачі земельної ділянки (земельних ділянок),
що надається (надаються) в користування
на умовах оренди

м. Березань

«28» березня 2019р.

Ми, що нижче підписалися, виконуючий обов'язки міського голови **Хруль Руслан Федорович**, з однієї сторони, та **ТОВ «ФАХ ІНВЕСТ ГРУП»** в особі директора **Хіміченка Богдана Сергійовича** з другої сторони склали даний акт про наступне: орендодавець, яким виступає Березанська міська рада передає орендарю земельну ділянку(земельні ділянки) загальною площею **1,2586** га в користування на умовах оренди в м. Березань, по вул. Героїв Небесної Сотні, **68** відповідно до договору оренди від 28 березня 2019р.

В.о.міського голови


Р.Ф.Хруль

Директор
ТОВ «ФАХ ІНВЕСТ ГРУП»


Б.С.Хіміченко