



У К Р А Ї Н А
ВЕЛИКОДОБРОНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
УЖГОРОДСЬКОГО РАЙОНУ ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ
третя сесія восьмого скликання

РІШЕННЯ

від 01 березня 2021 року № 96
с. В.Добронь

Про затвердження Положення про оренду земельних ділянок комунальної власності Великодобронської сільської ради.

Відповідно до Земельного кодексу України, Законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", „Про Державний земельний кадастр”, "Про землеустрій", „Про оцінку земель” "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", "Про оренду землі", з метою збільшення надходжень та залучення додаткових коштів до місцевого бюджету від використання земель та врахувавши пропозицію постійно діючої комісії з питань земельних відносин, природокористування, планування території, будівництва, архітектури, охорони пам'яток історичного середовища та благоустрою, з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, енергозбереження та транспорту, **сільська рада вирішила:**

1. Затвердити Положення про оренду земельних ділянок комунальної власності Великодобронської сільської ради згідно додатку.

2. Контроль за виконання цього рішення покласти на постійну комісію з питань земельних відносин, природокористування, планування території, будівництва, архітектури, охорони пам'яток історичного середовища та благоустрою, з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, енергозбереження та транспорту.

Сільський голова



 Ф.Ф.Надь

ПОЛОЖЕННЯ
про оренду земельних ділянок комунальної власності в
Великодобронській сільській раді

1. Загальні положення

1.1. Положення про оренду земельних ділянок комунальної власності в Великодобронській сільській раді (далі - Положення) визначає єдині умови укладання та оформлення договорів оренди (суборенди) землі, додаткових угод до договорів оренди земельних ділянок за якими, відповідно до ст. 122 Земельного кодексу України, орендодавцем земельних ділянок виступає Великодобронська сільська рада.

1.2. Положення розроблено з метою визначення порядку укладення та оформлення договорів оренди (суборенди) землі, додаткових угод до договорів оренди земельних ділянок, порядку справляння орендної плати за земельні ділянки комунальної власності у Великодобронській сільській раді.

1.3. Положення регламентує:

- організаційні відносини, пов'язані з оформленням оренди (суборенди) земельних ділянок у Великодобронській сільській раді.
- порядок укладання, реєстрації, внесення змін, припинення дії, розірвання, поновлення договорів оренди землі та суборенди земельних ділянок.

2. Законодавчо-нормативна база

2.1. Конституція України.

2.2. Земельний кодекс України.

2.3. Цивільний кодекс України.

2.4. Податковий кодекс України.

2.5. Бюджетний кодекс України.

2.6. Закони України:

2.6.1. "Про оренду землі".

2.6.2. "Про місцеве самоврядування в Україні".

2.6.3. "Про Державний земельний кадастр".

2.6.4. "Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності".

2.6.5. "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

2.6.6. "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності".

2.7. Постанови Кабінету Міністрів України

2.7.1. "Про затвердження Типового договору оренди землі" від 03.03.04 N 220.

2.7.2. "Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру" від 17.10.12 № 1051.

2.7.3. «Деякі питання оренди земель» від 13.12.06 N 1724.

3. Терміни та визначення

3.1. У цьому Положенні наведені терміни застосовуються у такому значенні:

Право оренди земельної ділянки (Оренда землі) - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Об'єкт оренди - земельна ділянка комунальної власності, що знаходиться у розпорядженні Ванчиковецької сільської ради.

Орендодавець – Великодобронська сільська рада.

Орендар - орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Суборенда - передача орендованої земельної ділянки або її частини, за згодою орендодавця, орендарем у володіння та користування іншій особі. Договір суборенди - договір, за яким орендар передає орендовану земельну ділянку в оренду третій особі.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки - капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Земельний податок - обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів.

Ставка податку - законодавчо визначений річний розмір плати за одиницю площі оподаткованої земельної ділянки.

Орендна плата - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Ставка орендної плати - прийнятий для розрахунку розміру річної орендної плати відсоток нормативної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до цього Положення.

Кадастровий план земельної ділянки - графічне зображення, що відображає місцезнаходження земельної ділянки, її зовнішні межі, межі земельних угідь та земель, обмежених у використанні та обмежених правами інших осіб, із зазначенням кадастрового номера земельної ділянки тощо.

Кадастровий номер - унікальний номер, який присвоюється при реєстрації земельної ділянки і зберігається за нею на весь час її існування.

Землекористувачі - юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності, у тому числі на умовах оренди.

4. Право оренди земельної ділянки, перехід права на оренду, відчуження права на оренду.

4.1. Земельні ділянки комунальної власності можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземним громадянам і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, іноземним державам, а також іншим правомочним особам, визначеним чинним законодавством.

4.2. Оренда земельної ділянки може бути короткостроковою - не більше 5 років та довгостроковою - не більше 50 років. Термін дії договору оренди земельної ділянки визначається у відповідності з вимогами містобудівного характеру, а також з врахуванням комерційних, виробничих, господарських чи інших потреб орендаря (згідно поданої заяви та документації із землеустрою), суспільної необхідності у земельній ділянці орендодавця.

4.3. Орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця передаватися орендарем у суборенду іншій особі.

4.4. Право оренди (суборенди) земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону. Об'єкт, який передається в оренду, може бути застрахованим на період дії договору оренди землі за згодою сторін у порядку, встановленому законодавством України.

4.5. Право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців - до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам законодавства.

4.6. У разі засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду право на оренду земельної ділянки переходить до одного з членів його сім'ї, який виявив бажання і може відповідно до закону стати орендарем, а в разі

його відмови або відсутності таких - до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем, за їх згодою, якщо це не суперечить вимогам законодавства.

До особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда.

4.7. Право на оренду земельної ділянки комунальної власності не може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу, крім випадку відчуження орендарем за згодою орендодавця права на оренду земельної ділянки комунальної власності, наданої для будівництва житлового будинку у разі, якщо таке будівництво розпочате, на строк та на умовах, визначених первинним договором оренди, або якщо таке відчуження передбачено первинним договором оренди.

Орендар, що має намір відчужити право оренди земельної ділянки за згодою орендодавця, подає особисто або надсилає рекомендованим листом орендодавцеві відповідну заяву.

Орендодавець у місячний строк з дня отримання заяви письмово надає орендарю згоду на відчуження права оренди земельної ділянки або вмотивовану відмову в наданні такої згоди.

У разі якщо в установлений строк орендодавець не надав згоди на відчуження права оренди земельної ділянки або вмотивованої відмови в її наданні, орендар може відчужувати право оренди земельної ділянки через десять робочих днів з дня закінчення цього строку. Відчужене право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації у встановленому законодавством порядку.

5. Передача земельних ділянок в оренду.

5.1. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають в комунальній власності, здійснюється на підставі рішення сесії Великодобронської сільської ради чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки.

5.2. Передача в оренду земельних ділянок здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків визначених законом.

5.3. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності і не підлягають продажу на конкурентних засадах (аукціоні), громадянам та юридичним особам здійснюється на підставі рішень сесії Великодобронської сільської ради. Рішення приймається на підставі клопотань та документації із землеустрою з визначенням конкретного виду використання (функціонального призначення) земельної ділянки.

5.4. Надання у користування земельної ділянки, межі якої встановлені в натурі (на місцевості), без зміни її площі, конфігурації, цільового призначення, здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

5.5. Відмову Великодобронської сільської ради в наданні земельної ділянки в оренду або залишення клопотання без розгляду в установлений законом строк може бути оскаржено в судовому порядку.

6. Права та обов'язки сторін

6.1. Орендодавець має право 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;
- дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій,

які особливо охороняються, обмежень, обтяжень та земельних сервітутів встановлених для об'єкту оренди;

- своєчасного внесення орендної плати.

6.2. Орендодавець зобов'язаний:

- 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.

- до 1 лютого надавати органу доходів і зборів за місцезнаходженням земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік, та інформувати відповідний орган доходів і зборів про укладення нових, внесення змін до існуючих договорів оренди землі та їх розірвання до 1 числа місяця, що настає за місяцем, у якому відбулися зазначені зміни.

6.3. Орендар земельної ділянки має право:

- 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;

- здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем.

6.4. Орендар земельної ділянки зобов'язаний:

- приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, 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 реєстрації права оренди земельної ділянки надати копію договору в Ужгородське управління Головного Управління ДФС в Закарпатській області.

7. Порядок укладання договору оренди землі та його реєстрація

7.1. Забезпечення оформлення проектів договорів оренди (суборенди) землі, додаткових угод до договорів оренди землі покладається на відділ земельних відносин Великодобронської сільської ради (далі - Відділ) згідно форм щодо додаються до даного Положення.

7.2. Для досягнення згоди щодо суттєвих умов договору оренди (суборенди) землі, додаткової угоди до договорів оренди землі складаються їх проекти, які попередньо погоджуються майбутнім орендарем (суборендарем) та скріплюються підписом і печаткою (за наявності). Оформлення проектів угод здійснюється при наявності погодженого орендарем розміру орендної плати.

7.3. Підготовка проекту договору оренди (суборенди) землі, додаткової угоди до договорів оренди землі фізичним та юридичним особам проводиться протягом 10 робочих днів з дня надходження у Відділ, усіх необхідних документів для їх виготовлення.

7.4. Обчислення розміру орендної плати проводиться згідно форми розрахунку розміру орендної плати за земельні ділянки комунальної власності, грошова оцінка яких проведена та на підставі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

7.5. До оформлення проекту договору оренди землі проводиться виготовлення документації із землеустрою (проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, технічна

документація з землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). За достовірність даних щодо розмірів, конфігурації земельної ділянки та суміжників несе проектна організація – виконавець документації із землеустрою.

7.6. При наявності усіх необхідних документів, Відділ готує проект рішення сільської ради ради для розгляду на черговій сесії.

7.7. Прийняття рішення сільською радою, або проведення конкурсу (аукціону) щодо набуття права оренди землі, здійснюється при наявності погодженого орендарем проекту договору оренди земельної ділянки.

7.8. Після прийняття рішення Великодобронською сільською радою про надання в оренду, або у разі позитивного результату аукціону, договір оренди землі з актом приймання-передачі земельної ділянки в трьох примірниках подаються на підпис сільському голові.

7.9. У разі набуття права оренди землі на конкурентних засадах підставою для оформлення договору оренди землі є протокол результатів конкурсу чи аукціону.

7.10. Договір оренди землі укладається у письмовій формі, відповідно до документації із землеустрою. За бажанням однієї із сторін договір оренди землі може бути посвідчений нотаріально. Фінансування витрат пов'язаних з нотаріальним посвідченням покладається на ініціатора.

7.11. Істотними умовами договору оренди землі є:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- строк дії договору оренди;
- орендна плата із зазначенням її розміру, % ставки від існуючої нормативно-грошової оцінки землі, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату;
- умови використання та цільове призначення і вид використання земельної ділянки, яка передається в оренду;
- умови збереження стану об'єкта оренди;
- умови і строки передачі земельної ділянки орендарю;
- умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;
- існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки;
- визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;
- відповідальність сторін.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови, зокрема якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування об'єкта оренди, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони і поліпшення об'єкта оренди, проведення меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди, тощо.

7.12. Договір оренди землі, підписаний сільським головою, орендар надає до реєстраційної служби - для внесення в Державний реєстр речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права оренди.

7.13. Передача земельної ділянки орендареві, відбувається за актом приймання-передачі земельної ділянки, який підписується орендарем, орендодавцем та Відділом.

7.14. Один примірник договору оренди землі знаходиться в орендаря, другий - в орендодавця, третій залишається в органі, який провів реєстрацію права оренди.

7.15. Орендар зобов'язаний у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди землі надати копію договору в Ужгородське управління Головного Управління ДФС в Закарпатській області.

7.16. У випадку, якщо договір оренди землі орендарем не було зареєстровано протягом 60 календарних днів з дня прийняття рішення сільської ради про передачу в оренду земельної ділянки, розмір орендної плати на період, аналогічний терміну прострочення укладання договору оренди землі, встановлюється в розмірі орендної плати-

8. Порядок розрахунку орендної плати за земельну ділянку

8.1. Розмір, індексація, форма, строки внесення та зміна орендної плати, відповідальність за її несплату встановлюються у договорі оренди землі між орендодавцем і орендарем. Порядок і особливості нарахування та сплати визначається Податковим кодексом України (в т.ч. з врахуванням особливостей визначених ст. 276.1. Податкового кодексу України).

8.2. Розрахунок розміру орендної плати за земельну ділянку здійснюється відповідно до додатку 6 даного Положення та встановлюється відповідно до її виду використання у розрізі економіко-планувальних зон населених пунктів Великодобронської сільської ради, згідно з нормативною грошовою оцінкою землі та не залежить від наслідків господарської діяльності орендаря.

8.3. Підставою для визначення розміру орендної плати є це Положення та витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

8.4. Підготовка витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки здійснюється у порядку визначеному законодавством. Підставою для визначення виду використання земельної ділянки є дані документації із землеустрою.

8.5. Річна орендна плата за користування земельної ділянки розраховується з врахуванням виду використання в залежності від виду економічної діяльності відповідно до річних ставок орендної плати затверджених Великодобронською сільською радою.

8.6. Річна орендна плата для земель сільськогосподарського призначення не може бути меншою розміру земельного податку, а для інших категорій земель - трикратного розміру земельного податку. Річна орендна плата не може перевищувати 12 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Її розмір визначається та змінюється відповідно до чинного законодавства.

8.7. У разі набуття права оренди земельної ділянки на аукціоні річний розмір орендної плати може бути встановлений більше 12 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки та змінюватися відповідно до чинного законодавства.

8.8. У разі передачі в оренду земельної ділянки, на якій розташовано об'єкт історико-культурного призначення, згідно ст. 276 Податкового кодексу України до нормативно-грошової оцінки землі застосовується відповідний коефіцієнт - 7,5 для об'єктів історико-культурного призначення міжнародного значення, 3,75 - загальнодержавного значення, 1,5 - місцевого значення.

9. Порядок справляння орендної плати за землю

9.1. Орендна плата за земельні ділянки справляється виключно у грошовій формі.

9.2. Орендна плата за перший місяць нараховується залежно від кількості календарних днів місяця з дати укладання договору.

9.3. Річна орендна плата вноситься у терміни та у розмірах, які визначені договором оренди землі, до відповідного бюджету, згідно норм Податкового кодексу України та розподіляється і використовується згідно з чинним законодавством.

9.4. Надлишкова сплачена сума орендної плати підлягає поверненню у встановленому порядку орендарю або зараховується в рахунок наступних платежів.

9.5. Платники орендної плати самостійно обчислюють суму орендної плати щороку станом на 1 січня і до 20 лютого поточного року подають в Ужгородське управління Головного Управління ДФС в Закарпатській області податкову декларацію на поточний рік. Платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму орендної плати щороку станом на 1 січня і не пізніше 20 лютого поточного року подають у Ужгородське управління Головного Управління ДФС в Закарпатській області.

декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому ст.46 Податкового кодексу України, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями. Подання такої декларації звільняє від обов'язку подання щомісячних декларацій. Платник орендної плати має право подавати щомісяця нову звітну податкову декларацію, що звільняє його від обов'язку подання податкової декларації не пізніше 20 лютого поточного року, протягом 20 календарних днів місяця, що настає за звітним. За нововідведені земельні ділянки або за новоукладеними договорами оренди землі платник плати за землю подає податкову декларацію протягом 20 календарних днів місяця, що настає за звітним.

9.6. Розмір декларованої суми орендної плати станом на 1 січня уточнюється на щорічну індексацію нормативної грошової оцінки земель відповідно до відомостей Держкомстату України про середньорічний індекс інфляції за попередній рік.

9.7. Контроль за правильністю обчислення і справляння орендної плати за земельні ділянки здійснює Ужгородське управління Головного Управління ДФС в Закарпатській області.

9.8. У разі визнання у судовому порядку договору оренди землі недійсним отримана орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається.

10. Зміна розміру орендної плати за земельні ділянки

10.1. Розмір орендної плати переглядається щороку у разі:

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

Розмір річної орендної плати щороку за станом на 1 січня уточнюється на коефіцієнт індексації, відповідно до чинного законодавства.

У випадку зміни нормативної грошової оцінки землі, розміру ставок (ставки) земельного податку, орендної плати, Орендар протягом місяця з моменту прийняття такого рішення Великодобронською сільською радою та/або вступу в дію відповідного нормативно-правового акту, зобов'язаний звернутись до Орендодавця із заявою про внесення змін договору оренди землі щодо зміни розміру орендної плати за цим договором, а також здійснити всі необхідні дії для виготовлення, укладення та державної реєстрації додаткової угоди про зміну розміру орендної плати за договором оренди землі, та подати цю додаткову угоду до Ужгородського управління Головного Управління ДФС в Закарпатській області.

10.2. У випадку невиконання Орендарем вищевказаного обов'язку та/ або відсутності укладеної додаткової угоди щодо зміни розміру орендної плати за договором оренди землі протягом 3 місяців з дати подачі заяви, вказаної у даному пункті, це є підставою для стягнення з Орендаря збитків, що складаються з неоплаченої суми орендної плати за весь строк її недоплати в односторонньому порядку.

11. Поновлення, внесення змін до договору оренди землі

11.1 Відділ періодично подає на розгляд сесії сільської ради для відома перелік орендарів земельних ділянок, термін дії договорів оренди землі в яких закінчується не пізніше ніж в наступному кварталі. За результатом розгляду поданого переліку, на сесії сільської ради може бути вирішено питання про: наявність (відсутність) підстав у поновленні термінів дії договорів, у необхідності внесення змін в договори оренди (зміни виду використання, розміру орендної плати, сторони чи назви орендаря тощо), доручення з приводу додаткового вивчення питання землекористування, вжиття заходів із самоврядного контролю за використанням та охороною земель тощо.

На підставі рішення сесії Великодобронської сільської ради та за відсутності підстав у поновленні термінів дії договорів чи необхідності внесення змін в договори оренди Відділ направляє не пізніше ніж за 60 днів до закінчення договору оренди землі до орендаря письмове повідомлення про неможливість поновлення дії договору оренди землі чи необхідність внесення змін до договору. У разі nereагування орендаря на направлене повідомлення, Відділ готує та подає на розгляд сесії сільської ради проект рішення про припинення (розірвання) договору оренди землі.

11.2. По закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі). Поновлення договорів оренди здійснюється шляхом укладання додаткової угоди до договору оренди. У разі подання орендарем заяви про поновлення терміну дії договору

оренди після закінчення терміну дії договору оренди, укладається новий договір оренди після прийняття рішення сільської ради про поновлення терміну його дії.

11.3. Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі, але не пізніше ніж за 30 днів до спливу строку договору оренди землі. До клопотання про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди, який готується Відділом та передбачені документи. У разі подання орендарем заяви про поновлення терміну дії договору оренди після закінчення терміну дії договору оренди, ним додатково додається розроблена та погоджена у встановленому порядку технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

В разі несвоєчасного подання орендарем клопотання та документації на поновлення терміну оренди землі, на період: після закінчення дії договору оренди землі і до прийняття рішення сільської ради про його поновлення та державної реєстрації нового договору оренди земельної ділянки, встановлюється сума орендної плати за фактичне користування землею в розмірі визначеному в договорі оренди землі, термін якого закінчився. Орендар (фактичний землекористувач) суму орендної плати (з врахування зміни нормативно-грошової оцінки землі, розмірів земельного податку, зміни ставок орендної плати, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством) розраховує самостійно та включає до декларації по платі за землю.

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

11.5. Орендодавець у встановлений законодавством термін (з урахуванням ст.10 ЗУ «Про адміністративні послуги») розглядає клопотання орендаря з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, приймає рішення про поновлення договору оренди землі, укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

11.6. Орендар, який скористався переважним правом щодо поновлення договору оренди землі, виконав п. п. 11.1. та 11.2. даного Положення та за умови, що він продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця (уповноваженої ним особи) про заперечення у поновленні договору оренди землі, такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. У цьому випадку укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди землі здійснюється із уповноваженим керівником органу місцевого самоврядування без прийняття рішення органом місцевого самоврядування про поновлення договору оренди землі.

11.7. Керівник органу місцевого самоврядування, який уповноважений підписувати додаткову угоду до договору оренди землі щодо земельної ділянки комунальної власності, визначається рішенням цього органу. Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку. Відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено в суді.

11.8. У разі зміни межі або цільового призначення земельної ділянки поновлення договору оренди землі здійснюється у порядку одержання земельної ділянки на праві оренди.

11.9. Зміни до чинного договору оренди землі здійснюються на підставі рішення Великодобронської сільської ради шляхом укладення додаткових угод, що підписуються уповноваженими представниками орендодавця та орендаря. У разі недосягнення згоди щодо змін договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

11.10. Додаткові угоди не укладаються у випадку індексації орендної плати та ставок земельного податку при розрахунку та подачі землекористувачем в державну податкову інспекцію щорічної податкової декларації.

11.11. Одночасно з підготовкою проекту додаткової угоди до договору оренди земельної ділянки, при наявності усіх необхідних документів та довідки з Ужгородського управління Головного Управління ДФС в Закарпатській області, щодо повноти розрахунків з сільським бюджетом по орендній платі за користування земельною ділянкою, Відділ готує проект рішення сільської ради для розгляду на черговій сесії.

11.12. Після прийняття рішення сільської ради про поновлення (внесення змін) договору, додаткова угода до договору оренди земельної ділянки в трьох примірниках подається на підпис сільському голові.

11.13. Підписану сільським головою додаткову угоду до договору оренди земельної ділянки, орендар надає до реєстраційної служби - для внесення в Державний реєстр речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права оренди за додатковою угодою до договору оренди землі.

11.14. Один примірник додаткової угоди до договору оренди землі знаходиться в орендаря, другий - в Великодобронській сільській раді, третій залишається в органі, який провів реєстрацію права оренди.

11.15. Орендар зобов'язаний у п'ятиденний строк після державної реєстрації додаткової угоди до договору оренди землі надати копію угоди в Ужгородське управління Головного Управління ДФС в Закарпатській області.

11.16. В разі несвоєчасного поновлення договору, на період по закінченню дії договору оренди землі та державної реєстрації поновленого договору, орендар здійснює сплату орендної плати згідно договору оренди до дня державної реєстрації додаткової угоди.

11.17. У разі переходу прав власності на об'єкт нерухомості, що розташований на орендованій земельній ділянці до набувача переходить право оренди земельної ділянки. Зазначене право оформляється додатковою угодою до договору оренди землі шляхом заміни сторони орендаря. У разі зміни цільового призначення, площі та конфігурації земельної ділянки, право на неї оформляється новим власником нерухомості на загальних підставах (через виготовлення та затвердження проекту землеустрою).

12. Розірвання договору оренди землі та припинення його дії.

12.1. Розірвання договору оренди землі здійснюється на підставі рішення сесії Великодобронської ради за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або договором оренди.

12.2. Дія договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, визначених законодавством від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- ліквідації юридичної особи-орендаря;
- набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці іншою особою;
- припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства).

Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

12.3. На вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених законом, цим положенням та умовами договору оренди, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної

ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

У разі розірвання договору оренди землі з ініціативи орендаря орендодавець має право на отримання орендної плати 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 укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем договірних зобов'язань.

У разі розірвання договору оренди землі за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншої сторони відшкодування понесених збитків відповідно до закону.

Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

12.4. Договір оренди земельної ділянки може бути розірваний у разі прийняття Великодобронською сільською радою рішення про використання земельної ділянки для розміщення об'єктів, визначених Законом України "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності". У разі прийняття сільською радою рішення про використання для суспільних потреб лише частини земельної ділянки може бути заявлена вимога про виділення такої частини в окрему земельну ділянку та розірвання договору оренди. Вимога про розірвання договору оренди, в такому випадку пред'являється сільською радою. Розірвання договору оренди земельної ділянки в даному випадку допускається у разі, якщо об'єкти, які передбачається розмістити на земельній ділянці, неможливо розмістити на іншій земельній ділянці, або якщо розміщення таких об'єктів на інших земельних ділянках завдасть значних матеріальних збитків або спричинить негативні екологічні наслідки для територіальної громади, суспільства чи держави в цілому.

Розірвання договору оренди земельної ділянки у разі прийняття рішення про надання її для суспільних потреб здійснюється за умови повного відшкодування орендарю і третім особам збитків, спричинених цим, зокрема витрат, пов'язаних з виділенням частини земельної ділянки в окрему земельну ділянку та укладенням нового договору оренди. У разі недосягнення сторонами договору згоди щодо розірвання договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку. У рішенні сільської ради про використання земельної ділянки комунальної власності, яка перебуває в оренді, для суспільних потреб зазначаються:

- площа, місцезнаходження земельної ділянки або її частини, кадастровий номер земельної ділянки (за наявності)
- договори оренди землі, що підлягають розірванню;
- суспільні потреби, для задоволення яких здійснюється розірвання договорів оренди землі;
- особа, якій після розірвання договору оренди передається земельна ділянка для задоволення суспільних потреб, з визначенням умов такої передачі.

12.5. Дострокове розірвання договору оренди землі також можливе за взаємною згодою сторін.

12.6. Систематична несплата орендарями орендної плати за земельні ділянки комунальної власності, використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, передача в суборенду земельної ділянки без письмової згоди орендодавця є підставою для одностороннього припинення права оренди земельними ділянками. У разі відмови орендодавця від договору оренди землі договір є розірваним з моменту одержання орендарем повідомлення орендодавця про відмову від договору.

12.7. Дострокове розірвання договору оренди землі оформлюється угодою про розірвання.

12.8. Одночасно з підготовкою проекту угоди про розірвання договору оренди земельної ділянки, при наявності усіх необхідних документів, Відділ готує проект рішення сільської ради для розгляду на черговій сесії.

12.9. Прийняття рішення сільською радою щодо розірвання (припинення) договору, здійснюється при наявності оформленого проекту угоди про розірвання договору оренди землі та наявності усіх необхідних документів для його виготовлення.

12.10. Після прийняття рішення сільської ради, угода про розірвання договору оренди землі та акт прийому передачі земельної ділянки в трьох примірниках подаються на підпис сільському голові.

12.11. У разі розірвання або закінчення терміну дії договору оренди та відсутності бажання у орендаря поновлювати його дію повернення земельної ділянки від орендаря до орендодавця здійснюється на підставі заяви та представлення необхідних документів.

12.12. Оформлення відповідного акту приймання-передачі об'єкта оренди покладається на Відділ.

12.13. Один примірник даного акту залишається в сільській раді, другий в орендаря, третій в органі, який проводив реєстрацію права оренди землі для внесення відповідних змін до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

12.14. У разі припинення або розірвання договору оренди землі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. Орендар не має права утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця. У разі невиконання орендарем обов'язку щодо умов повернення орендодавцеві земельної ділянки орендар зобов'язаний відшкодувати орендодавцю завдані збитки та може бути пригнаний до юридичної відповідальності визначеної законом.

13. Перехід права власності на земельну ділянку

13.1. Орендар, який відповідно до чинного законодавства може мати у власності орендовану земельну ділянку, має переважне право на придбання її у власність у разі продажу цієї земельної ділянки, за умови, що він сплачує ціну за якою вона продається, а в разі продажу її на аукціоні - якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону.

13.2. Не допускається продаж орендованих земельних ділянок комунальної власності без згоди на це орендаря.

13.3. Перехід права власності на земельну ділянку визначається відповідно до вимог законодавства.

14. Суборенда земельних ділянок

14.1. Передача земельних ділянок або їх частин в суборенду здійснюється тільки за рішенням сесії сільської ради та при виконанні умов:

- вид використання та цільове призначення земельної ділянки не змінюється;
- умови договору суборенди є такими самими і не суперечать договору оренди землі;
- строк суборенди не може перевищувати строк, визначений договором оренди землі та у разі його припинення чинність договору суборенди припиняється.

14.2. Орендна плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати розміру орендної плати.

14.3. Договір суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації.

14.4. За згодою сторін договір суборенди земельної ділянки посвідчується нотаріально.

15. Розгляд спорів та відповідальність сторін за невиконання зобов'язань за договором оренди землі.

15.1. У разі неможливості вирішення спорів пов'язаних з орендою землі, шляхом переговорів між сторонами, вони вирішуються у судовому порядку.

15.2. У разі невиконання зобов'язань за договором оренди землі сторони несуть відповідальність згідно із законом та договором.

Орендодавець несе відповідальність за недоліки переданої в оренду земельної ділянки, що не були передбачені договором оренди і перешкоджають використанню земельної ділянки за договором. Орендодавець не несе відповідальності за наслідки, пов'язані з

недоліками переданої в оренду земельної ділянки, якщо такі недоліки обумовлені договором оренди.

Секретар сільської ради



Б.А.Яворська