



УКРАЇНА
ЛУГАНСЬКА ОБЛАСТЬ
ПОПАСНЯНСЬКИЙ РАЙОН
ПОПАСНЯНСЬКА МІСЬКА РАДА
ШОСТОГО СКЛИКАННЯ
_____ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

«__» _____ 2020 р.

м. Попасна

№ __

**Про затвердження Положення
про оренду землі на території
Попаснянської міської ради**

На підставі Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі», постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 03.03.2004 № 220, керуючись п. 34 ст. 26, ч. 1 ст. 33, ст. ст. 59, 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Попаснянська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Положення про оренду землі на території Попаснянської міської ради (додається).
2. Рішення набирає чинності з дня його офіційного оприлюднення на веб-сайті Попаснянської міської ради.
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань бюджету, фінансів, соціально-економічного розвитку, комунальної власності та регуляторної політики.

Міський голова

Ю.І. Онищенко

ПОЛОЖЕННЯ **про оренду землі на території Попаснянської міської ради**

1. Загальні положення

1.1. Це Положення розроблене на підставі Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про місцеве самоврядування в Україні», постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 03.03.2004р. № 220 та інших нормативно-правових актів.

1.2. Оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

1.3. Об'єктом оренди є земельні ділянки, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Попасна.

1.4. Орендодавцем земельних ділянок є Попаснянська міська рада.

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

Орендарями земельних ділянок можуть бути громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави.

1.6. Орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі», іншими законами України і договором оренди землі.

1.7. Ці разі набуття права оренди земельної ділянки на конкурентних засадах підставою для укладання договору оренди є результат аукціону.

1.8. Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

1.9. Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, за згодою Попаснянської міської ради, наданої у формі рішення.

Умовами договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами оренди земельної ділянки і не суперечити їм.

Строк суборенди не може перевищувати строку, визначеного договором оренди землі. У разі припинення договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється. Договір суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації.

1.10. 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 погодження орендарем розміру орендної плати.

1.11. Оформлення договорів оренди здійснюється уповноваженим відділом.

1.12. Підготовка проекту договору оренди (суборенди) землі, додаткової угоди до договорів оренди землі проводиться протягом 10 робочих днів з дня надходження до

уповноваженого відділу виконавчого комітету Попаснянської міської ради усіх необхідних документів для їх виготовлення.

1.13. Розгляд та прийняття рішення Попаснянської міської ради щодо набуття права оренди землі здійснюється при наявності погодження орендарем проекту договору оренди земельної ділянки.

1.14. Укладення договору оренди земельної ділянки із земель комунальної власності здійснюється на підставі рішення Попаснянської міської ради, прийнятого у порядку, передбаченому ст.122 Земельного кодексу України або за результатами аукціону.

1.15. Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Фінансування покладається на ініціатора.

1.16. Істотними умовами договору оренди землі є:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
 - умовами використання та цільове призначення і вид використання земельної ділянки, яка передається в оренду;
 - наявність чи відсутність на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна;
 - строк дії договору оренди;
- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

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 розміру орендної плати.

Не від'ємною частиною договору оренди землі є:

- план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання - передачі об'єкта оренди;
- інформація про нормативно-грошову оцінку земельної ділянки.

1.17. Один примірник договору оренди землі знаходиться в орендаря, другий – в уповноваженому відділі виконавчого комітету Попаснянської міської ради.

1.18. Уповноважений відділ виконавчого комітету Попаснянської міської ради не пізніше 5-и робочих днів з дня підписання договору формує необхідний пакет документів та звертається (направляє) до органу державної реєстрації речових прав для здійснення державної реєстрації відповідних речових прав на земельну ділянку. Державна реєстрація речових прав на земельну ділянку здійснюється у відповідності із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень».

Орендар має право також звернутися до органу державної реєстрації речових прав для здійснення державної реєстрації відповідних речових прав на земельну ділянку.

1.19. Об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.

1.20. Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін та відповідно до вимог законодавства, але не може перевищувати 50 років.

1.21. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, реорганізація юридичної особи – орендаря не є підставою для внесення змін умов або припинення договору оренди землі.

2. Принципи встановлення розмірів орендної плати за землю

2.1. Орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі.

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

2.3. До оформлення проекту договору оренди землі проводиться виготовлення документації із землеустрою, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі. Відповідність за достовірність даних щодо розмірів, конфігурації земельної ділянки та суміжників несе проектна організація - виконавець документації із землеустрою.

2.4. Розмір орендної плати, передбачений договором оренди землі, підлягає перегляду у наступних випадках;

- зміна умов господарювання, передбачених договором;
- зміна розмірів земельного податку, підвищення цін, тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- зміна ставок орендної плати;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;
- інші випадки, передбачені законом.

2.5. У разі зміни нормативно грошової оцінки землі у передбаченому законом порядку, коефіцієнтів, а також офіційної зміни показників індексів інфляції, що тягне за собою зміну розмірів орендної плати, розмір орендної плати пропорційно змінюється та підлягає обов'язковій сплаті орендарем в кожному разі такої зміни без погодження із Попаснянською міською радою, як орендодавцем, та без внесення змін та доповнень до цього договору.

У такому випадку обчислення розміру орендної плати та її сплата здійснюються орендарем самостійно на підставі цього договору та повідомлення орендодавця про зміну нормативної грошової оцінки землі, яке направляється орендодавцем засобами поштового зв'язку супровідним рекомендованим листом, разом із витягом з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель відносно окремої земельної ділянки.

2.6. У разі зміни показників індексів інфляції розмір орендної плати коригується орендарем самостійно на коефіцієнт інфляції (індекс споживчих цін), який визначається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики в офіційних періодичних виданнях.

3. Порядок справляння орендної плати за землю

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

3.2. Орендна плата вноситься орендарем щомісячно на рахунок виконавчого комітету Попаснянської міської ради в розмірі 1/12 частини річної орендної плати до 20 числа кожного місяця.

4. Права та обов'язки орендодавця й орендарів, захист їх прав

4.1. Права та обов'язки орендодавця;

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;

- дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил;
- своєчасного внесення орендної плати

Орендодавець зобов'язаний:

- передавати 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 дії, які б перешкождали орендареві користування 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.

4.2. Орендар земельної ділянки має право:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;
- отримувати продукцію і доходи;

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;
- своєчасно в повному обсязі вносити орендну плату.

5. Перехід права оренди земельної ділянки, пов'язаний із переходом права власності на будинок/будівлю, що на ній розміщені

- 5.1. У разі відчуження орендарем, як власником будинку/будівель/споруд, розташованих на орендованій ним земельній ділянці та належних йому на праві власності, іншій особі, орендар зобов'язується укласти із набувачем такого об'єкта нерухомості двосторонню угоду про перехід зобов'язань за договором оренди землі у день укладання правочину про відчуження належного орендареві об'єкта нерухомості.
- 5.2. Згідно з умовами угоди орендаря за цим договором замінює особа, яка придбала об'єкт нерухомості, розміщений на орендованій земельній ділянці, та набуває всіх прав та обов'язків орендаря, передбачених договором оренди земельної ділянки.
- 5.3. Розгляд питання про перехід зобов'язань за договором оренди землі до нового власника, що на ній розміщені, здійснюється шляхом прийняття Попаснянською міською радою рішення про внесення змін до договору оренди на підставі поданих документів та підготовленого висновку уповноваженим відділом виконавчого комітету Попаснянської міської ради щодо можливості переходу права користування/оренди землі шляхом укладення додаткової угоди.
- 5.4. Після укладення додаткової угоди до договору оренди землі уповноважений відділ виконавчого комітету Попаснянської міської ради не пізніше 5-и робочих днів з дня підписання договору формує необхідний пакет документів та звертається (направляє) до органу державної реєстрації речових прав для здійснення державної реєстрації відповідних речових прав на земельну ділянку. Орендар також має право звернутися до органу державної реєстрації речових прав для здійснення державної реєстрації відповідних речових прав на земельну ділянку.
- 5.5. Особа, яка придбала об'єкт нерухомості, розміщений на орендованій земельній ділянці, набуває всіх прав та обов'язків орендаря за цим договором, а зобов'язання

орендаря, який здійснив відчуження об'єкта нерухомості, розташованого на орендованій земельній ділянці, згідно з цим договором припиняються із дня внесення відповідних змін до запису Державного реєстру прав про право оренди в частині особи орендаря.

6. Зміна, припинення і поновлення договору оренди землі

6.1. Зміна умов договору оренди земельної ділянки можлива за взаємною згодою сторін. Зміни умов договору оренди оформляється додатковою угодою до такого договору, яка вчиняється в тій самій формі, що й договір, який змінюється, містить відомості про зміну його умов та є його невід'ємною частиною.

6.2. Сторона за договором не пізніше ніж в 20-денний строк з дня отримання примірників додаткової угоди, у разі згоди з її умовами, підписує їх та скріплює печаткою і повертає до уповноваженого відділу виконавчого комітету Попаснянської міської ради супровідним листом, який може здаватися через канцелярію або направлятися поштою.

У разі наявності необґрунтованих зауважень до додаткової угоди, відхилення пропозиції або неотримання відповіді на неї у 20-денний термін з дня її направлення, спір вирішується у судовому порядку.

6.3. Договір оренди припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;
- смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, ліквідації юридичної особи – орендаря.

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 Земельного кодексу України

- відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;
- ліквідація юридичної особи – орендаря.

Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом. На вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків.

Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

6.4. Поновлення договору оренди землі.

6.4.1. Умова щодо поновлення договору оренди землі не може встановлюватися в договорі оренди землі, договорі про встановлення земельного сервітуту, договорах про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови щодо земельних ділянок комунальної власності, крім випадків, якщо на таких земельних ділянках розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності користувача або набувача права користування земельною ділянкою.

6.4.2 Якщо договір містить умову про його поновлення після закінчення строку, на який його укладено, цей договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах. Поновленням договору вважається поновлення договору без вчинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення в разі відсутності заяви однієї із сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору. Вчинення інших дій сторонами договору для його поновлення не вимагається.

6.4.3. Сторона договору, яка бажає скористатися правом відмови від поновлення договору не пізніше як за місяць до дати закінчення дії такого договору, подає до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заяву про виключення з цього реєстру відомостей про поновлення договору.

6.4.4. У разі відсутності заяви про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору до дати закінчення дії такого договору після настання відповідної дати закінчення дії договору державна реєстрація речового права продовжується на той самий строк.

6.5. Переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк.

6.5.1. 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).

6.4.3. 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 у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.

6.4.5. Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення 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.

При укладенні договору оренди землі на новий строк 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.

Відмова, а також наявне зволікання в укладенні нового договору оренди землі можуть бути оскаржені в суді.

6.5. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається за таких умов:

- використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- систематична несплата орендної плати;
- набуття іншою особою права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці;
- у разі необхідності надання земельної ділянки для суспільних потреб, у разі здійснення самочинного будівництва на орендованій земельній ділянці.

6.6. Договір оренди землі також може бути достроково розірваний за взаємною згодою сторін.

6.7. Розірвання договору оренди землі може відбуватися за рішенням суду на вимогу однієї із сторін унаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення чи пошкодження земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також підстав, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

6.8. 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.

Міський голова

Ю.І. Онищенко