****

**УКРАЇНА**

**МІСЦЕВЕ САМОВРЯДУВАННЯ**

**КАРПІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА**

**Широківського району Дніпропетровської області**

**Сьоме скликання**

**Десята сесія**

===============================================================

Р І Ш Е Н Н Я

Про затвердження Положення щодо врегулювання земельних відносин до моменту укладання основного договору оренди земельної ділянки

Керуючись статтею 12 Земельного кодексу України, статтею 288 Податкового кодексу України, статтею 635 Цивільного кодексу України, пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про оренду землі», з метою скорочення терміну для укладання договорів оренди землі, збільшення надходжень від плати за землю, захисту інтересів сільської ради від несумлінних майбутніх орендарів, що ухиляються від вчасного укладання договорів оренди, забезпечення ефективного використання земельного фонду, сільська рада

**вирішила:**

1. Затвердити Положення щодо врегулювання земельних відносин до моменту укладання основного договору оренди земельної ділянки (додаток 1).

2. Затвердити типову форму Попереднього договору оренди землі (додаток 2).

3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань земельних відносин, природокористування, планування території, будівництва, архітектури, охорони пам’яток, історичного середовища та благоустрою.

Сільський голова С.С. Олійников

с. Карпівка

06 вересня 2018 року

№267 -10/VIІ

Додаток 1

 до рішення сільської ради

 від 06.09.2018 № 267 -10/VIІ

**Положення**

**щодо врегулювання земельних відносин до моменту укладання основного договору оренди земельної ділянки**

1. Положення розроблено відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду землі», Податкового та Бюджетного кодексів України, та інших нормативно-правових актів з питань регулювання земельних відносин в Україні.

2. Положення про врегулювання земельних відносин до моменту укладання договору оренди земельної ділянки розроблено з метою врегулювання відносин Карпівської сільської ради з юридичними та фізичними особами на період здійснення виготовлення технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право оренди земельної ділянки і до моменту державної реєстрації договору оренди земельної ділянки, для захисту від непослідовних контрагентів і скорочення термінів укладання договорів оренди земельних ділянок.

3. На підставі рішення сільської ради про надання дозволу на проведення робіт із землеустрою, власники і орендарі будівель і споруд, після одержання їх у власність або оренду, протягом п’яти днів після прийняття цього рішення зобов’язані укласти попередній договір, щодо укладання договору оренди земельної ділянки в майбутньому (далі – Попередній договір, додаток 2).

4. Попередній договір діє з моменту його підписання до моменту державної реєстрації договору оренди земельної ділянки (основного договору) та зобов’язує майбутнього орендаря в термін дев’яти місяців укласти даний договір оренди земельної ділянки.

При виготовленні технічної документації щодо складання документів, що посвідчують право оренди на земельні ділянки, попередній договір укладається на площу, що визначена договором оренди попереднього землекористувача.

При виготовленні технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельних ділянок та проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок попередній договір укладається на орієнтовну площу, що підтверджена плановими матеріалами і схемами, та вказана в рішенні сільської ради.

У термін дев’яти місяців майбутні орендарі зобов’язані:

- укласти договір на розроблення документації із землеустрою з розробником (юридичною або фізичною особою, яка отримала ліцензію на проведення робіт відповідно до діючого законодавства);

- контролювати строк виконання робіт;

- не пізніше 30-го числа дев’ятого місяця з дня укладання попереднього договору надати до Карпівської сільської ради проект із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право оренди земельної ділянки для подальшої підготовки проекту рішення про затвердження документації із землеустрою та надання в оренду земельної ділянки.

5. Для укладання попереднього договору особа, якій надано дозвіл на розроблення землевпорядної документації, надає на ім’я сільського голови заяву про укладання попереднього договору.

6. До заяви про укладання Попереднього договору особа надає такі документи:

- для фізичних осіб – копія 1, 2, 11 сторінки паспорта громадянина України, копію ідентифікаційного коду;

- для фізичної особи (суб’єкта підприємницької діяльності ФОП) – копію свідоцтва про державну реєстрацію суб’єкта підприємницької діяльності, копію правовстановлюючих документів на будівлю, споруду (у разі наявності).

Для юридичних осіб – довідку про включення до ЄДРПОУ, копію установчих документів, копію правовстановлюючих документів на будівлю, споруду (у разі наявності).

7. На підставі заяви та наданих документів Карпівська сільська рада готує проект попереднього договору.

8. У випадку, коли майбутній орендар необґрунтовано (без поважних причин) ухиляється від укладення договору оренди (основного договору) земельної ділянки, орендодавець має право звернутися з вимогою про спонукання до укладення договору та про відшкодування збитків, завданих відповідним терміном прострочення, у вигляді сплати неодержаних доходів, а саме в розмірі орендної плати, визначеної згідно затверджених сільською радою відсоткових ставок від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, за період прострочення .

9. У випадку, якщо внаслідок ухилення (прострочення) однієї із сторін друга сторона втратила інтерес щодо укладення основного договору, вона відповідно до ст. 612 ЦКУ може відмовитися від укладення основного договору і вимагати відшкодування збитків (ст. 623 ЦКУ), відповідно:

* Орендар - у розмірі понесених витрат на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право оренди земельної ділянки;
* Орендодавець – у розмірі неодержаної орендної плати, визначеної згідно затверджених сільською радою відсоткових ставок від нормативної грошової оцінки земельної ділянки з дати укладання попереднього договору до дати прийняття сільською радою відповідного рішення.

10. Це Положення підлягає затвердженню на сесії сільської ради, і є підставою для затвердження примірного Попереднього договору оренди земельної ділянки в майбутньому.

11. При підготовці чергових рішень сесії сільської ради, вимоги цього Положення є обов’язковою складовою умов надання земельних ділянок в оренду.

Додаток 2

 до рішення Карпівської сільської ради

 від 06.09. 2018 № 267 -10/VIІ

**Попередній договір**

**щодо укладання договору оренди земельної ділянки в майбутньому**

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ р.                                                                                с. Карпівка

Карпівська сільська рада в особі сільського голови \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, діючого на підставі ст. 33 Закону України «Про місцеве самоврядування» надалі «Орендодавець», з однієї сторони, та \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, що діє на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., надалі «Орендар», з іншої сторони (далі- Сторони), уклали цей попередній договір, (надалі – Договір) про наступне;

 **Предмет договору**

1. Орендодавець надає, а орендар приймає в строкове платне  користування земельну ділянку орієнтовною площею \_\_\_\_\_\_\_\_ га із земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ комунальної власності, для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, яка находиться за адресою: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Карпівської сільської ради Широківського району Дніпропетровської області.

2. Земельна ділянка передається в оренду на підставі п.2 рішення сільської  ради    від «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року №\_\_\_\_\_\_ «Про \_\_\_\_\_\_»

 **Об’єкт оренди**

3. В оренду передається земельна ділянка орієнтовною площею \_\_\_\_\_\_\_\_\_га, із земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_комунальної власності, для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, яка находиться за адресою: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Карпівської сільської ради Широківського району Дніпропетровської області.

 4. На земельній ділянці розміщені об’єкти нерухомого  майна Орендаря, зазначені в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 5. Земельна ділянка передається в оренду без об’єктів нерухомого майна.

6. Нормативна  грошова оцінка земельної ділянки  становить \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_гривень.

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

8. Інші особливості об’єкта оренди,  які можуть вплинути  на орендні відносини відсутні.

 **Строк дії договору**

9. Цей Попередній договір укладено згідно ст. 635 Цивільного кодексу України і він діє до укладення Основного договору  на  період з\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Попередній договір діє з моменту його підписання і до моменту державної реєстрації основного договору оренди земельної ділянки та зобов’язує в майбутнього орендодавця та майбутнього орендаря в термін 9 місяців укласти та зареєструвати відповідно до закону Основний договір оренди земельної ділянки.

 **Орендна плата**

10. Орендна  плата  вноситься  орендарем  у  грошовій формі – гривнях. Орендна плата на рік встановлюється відповідно до прийнятих ставок орендної плати. Розмір орендної плати становить \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ грн.. на рік.

11. Обчислення розміру орендної  плати   за   земельні ділянки комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення  та  коефіцієнтів індексації,   визначених законодавством,   за  затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

12. Орендна плата вноситься Орендарем у гроговій формі на розрахунковий рахунок Карпівської сільської ради Широківського району Дніпрпетровської області відповідно до Податкового кодексу України, щомісячно по 1/12 частині від загальної річної орендної плати протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем звітного місяця.

13. Розмір грошової оцінки є не сталим і змінюється  в зв’язку з проведенням її щорічної індексації та на підставі інших вимог діючого законодавства. У зв’язку з проведенням щорічної грошової оцінки земельної ділянки, розмір грошової оцінки земельної ділянки змінюватиметься без внесення змін та доповнень до цього договору.

Орендар бере на себе обов’язок уточнення зміни орендної плати, у орендодавця орендної плати та його банківських реквізитів.

14. Розмір орендної плати переглядається у разі:

зміни умов господарювання, передбачених договором;

зміни розмірів земельного податку, підвищення цін і тарифів,

зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

погіршення стану орендованої земельної ділянки  не з вини орендаря,    що підтверджено документами;

в інших випадках, передбачених законом.

15. У разі невнесення орендної плати у строки,  визначені цим

договором,  справляється  пеня  у  розмірі (відсотків) 0,02% несплаченої суми за кожний день прострочення.

 **Умови використання земельної ділянки**

16. Земельна ділянка передається    в    оренду   із земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ комунальної власності, для обслуговування будівель та споруд \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

17. Цільове призначення земельної ділянки для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

18. Умови збереження стану об’єкта оренди (використання земельної ділянки за цільовим призначенням).

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

19. Передача  земельної ділянки   в   оренду здійснюється (без розроблення проекту відведення, земельна ділянка передається на період розроблення проекту відведення).

Підставою розроблення проекту відведення земельної ділянки є рішення Карпівської сільської ради № 267-10/VІІ від 06.09.2018р..

Організація розроблення проекту відведення земельної ділянки і витрати,   пов’язані  з  цим,  покладаються на орендаря.

20. Інші умови передачі земельної ділянки в оренду  (набуття  права власності на господарські будівлі та споруди на підставі договору купівлі – продажу, договору дарування, інше, в зв’язку із закінченням терміну користування земельною ділянкою).

21. Передача  земельної ділянки орендарю здійснюється   за актом її приймання-передачі.

 **Умови повернення земельної ділянки**

22. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві  земельну ділянку у стані,  не  гіршому порівняно  з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки,  пов’язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі,  визначеному сторонами.

Якщо  сторонами  не  досягнуто згоди  про  розмір відшкодування збитків, спір розв’язується у судовому порядку.

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

24. Поліпшення стану земельної ділянки,  проведені орендарем за письмовою згодою   з   орендодавцем землі, не підлягають відшкодуванню.

25. Орендар має право на  відшкодування збитків, заподіяних у наслідок невиконання орендодавцем зобов’язань, передбачених цим договором.

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.

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

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

27. На  орендовану земельну ділянку не встановлено обмеження  (обтяження)  та інші права третіх осіб

28. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осібна цю ділянку.

 **Інші   права   та  обов’язки  сторін**

29.   Права орендодавця:

Орендодавець має право вимагати від орендаря:

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

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

своєчасного внесення орендної плати,

 вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за додержанням Орендарем договору.

Орендодавець має право в односторонньому порядку збільшити розмір орендної плати у разі збільшення відповідно до законодавства України розміру   земельного   податку. Це   право  Орендодавця   підтверджується   у  відповідності з п. 5 ст 19 ЗУ «Про оренду землі», якщо орендна плата за земельну ділянку буде менша за розмір земельного податку.

30. Обов’язки орендодавця:

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

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

не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;

відшкодовувати орендарю капітальні витрати, пов’язані з поліпшенням стану об’єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця;

Визначаються відповідно до Закону України „Про оренду землі” .

31. Права орендаря:

Орендар земельної ділянки має право:

самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;

за письмовою згодою орендодавця та наявності інших відповідних документів 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.

32. Обов’язки орендаря:

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 укладення договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу державної податкової служби.

**Ризик випадкового знищення або пошкодження об’єкта оренди чи його частини**

33. Ризик випадкового знищення або пошкодження об’єкта оренди чи його частини несе орендар.

 **Страхування об’єкта оренди**

34. Згідно  з  цим  договором   об’єкт оренди (не підлягає)  страхуванню на  весь  період дії цього договору.

  **Зміна умов договору і припинення його дії**

35. 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.

36. 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.

37. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

взаємною згодою сторін;

рішенням суду;

на вимогу однієї із сторін у наслідок невиконання другою стороною обов&apos;язків, передбачених договором та внаслідок випадкового знищення,  пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

38. Розірвання   договору   оренди землі  в  односторонньому порядку допускається.

Умовами розірвання  договору  в  односторонньому  порядку є  (невиконання умов договору, вилучення земельної ділянки для суспільних потреб та інше).

39. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи,  а  також реорганізація юридичної  особи – орендаря є підставою  для зміни умов або розірвання договору.

Право на орендовану земельну ділянку у разі смерті фізичної особи  -  орендаря, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду не переходить до спадкоємців або інших осіб, які використовують цю земельну ділянку разом з орендарем.

 В**ідповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору**

40. За використання земельної ділянки не за цільовим призначенням річна орендна плата за землю збільшується в п’ятикратному розмірі.

У разі виявлення Орендодавцем недоїмки за оренду землі після закінчення строку дії договору Орендодавець має право стягувати недоїмку згідно з діючим законодавством України.

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

42. Сторона, яка порушила зобов»зання, звільняється від  відповідальності,  якщо вона доведе,  що це порушення сталося не з її вини.

 **Прикінцеві положення**

43. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами.

 Договір укладено у двох примірниках,  що мають однакову юридичну силу,  один з яких знаходиться в орендодавця,  другий – в орендаря.

Орендарю необхідно надати копію договору до ДФС України.

Орендар сплачує орендну плату з дня укладення попереднього договору з сільською радою.

  **Невід∙ємними частинами договору є:**

- рішення Карпівської сільської ради;

- план або схема земельної ділянки;

- акт приймання – передачі об’єкта оренди;

- інші документи.

**Реквізити сторін**

**Орендодавець                                                                                                     Орендар**

**Підписи сторін**

Орендодавець \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                                           Орендар \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.                                                                                        М.П.

Продовження додатку №2

**А К Т**

 **прийому – передачі земельної ділянки**

  „\_\_”  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  20\_\_\_ року

Прийом та передачу земельної ділянки здійснено на підставі попереднього договору укладеного між власником землі та орендарем  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Акт складено про те, що Карпівська сільська рада а, в особі сільського голови \_\_\_\_\_\_\_\_\_, передає земельну ділянку по вул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  площею \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м. -   для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Зовнішні межі погоджено з суміжними землекористувачами, спірні питання відсутні.

Земельну ділянку

передав:                                                                            прийняв:

Сільський  голова

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                             \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

МП

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                           \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_