

До уваги фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань!

З метою отримання зауважень та пропозицій впродовж 5 днів буде опубліковано проект рішення міської ради «Про внесення змін до рішення міської ради від 18.05.2011 № 35 «Про затвердження зразку договору оренди землі у м. Запоріжжя».

Проект рішення разом з відповідним аналізом регуляторного впливу будуть оприлюднені у газеті «Запорозька Січ» та на офіційному порталі Запорізької міської влади.

Пропозиції та зауваження до проекту з відповідним порядком надавати до Управління з питань земельних відносин Запорізької міської ради за адресою: вул. Зелінського, б. 3, телефон 224-52-30, протягом одного місяця з дати оприлюднення зазначеного проекту рішення та акту регуляторного впливу.

Оприлюднено у газеті "Запорозька Січ" 02.03.2013

ПРОЕКТ

ЗАПОРІЗЬКА МІСЬКА РАДА

РІШЕННЯ

Про внесення змін до рішення міської ради від 18.05.2011 №35 «Про затвердження зразку договору оренди землі у м. Запоріжжя»

З метою конкретизації типового договору оренди землі, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 03.03.2004 №220, керуючись п.4 ст. 179 Господарського кодексу України від 16.01.2003 №436, Законом України «Про оренду землі» від 06.10.2006 №161, ст. ст. 2, 93 Земельного кодексу України від 25.10.2001 №2768, Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 №280, з урахуванням вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 №1952 Запорізька міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Внести зміни до зразку договору оренди землі у м. Запоріжжя, який затверджено рішенням міської ради від 18.05.2011 №35 та викласти його у новій редакції (додається).

2. Дане рішення набирає чинності з моменту його офіційного оприлюднення у встановленому законодавством порядку.

3. Управлінню внутрішньої політики, преси та інформації оприлюднити дане рішення у засобах масової інформації.

4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради Гладченка С.М., постійну комісію міської ради з питань комунальної власності, ресурсів, приватизації та земельних відносин (Полюсов В.В.).

Міський голова

О.Ч.Сін

Додаток
до рішення міської ради
№ _____

Договір оренди землі

м. Запоріжжя

"__" _____ 20__р.

Запорізька міська рада в особі міського голови _____, діючого на підставі Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", в подальшому "**Орендодавець**", з одного боку та _____ в особі _____ діючого на підставі _____ в подальшому "**Орендар**", з іншого боку, уклали дійсний договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець, відповідно до рішення Запорізької міської ради від "__" _____ 20__р. надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку для _____ яка знаходиться _____

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею _____, у тому числі _____

(площа та якісні характеристики земель окремих категорій за їх складом та видами угідь - рілля, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження тощо) кадастровий номер земельної ділянки _____

3. На земельній ділянці розміщені об'єкти нерухомого майна

_____ (перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших об'єктів) та (або) інші об'єкти, що не відносяться до нерухомого майна _____ (перелік, характеристика)

4. Земельна ділянка передається в оренду разом з _____ (перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших об'єктів)

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить _____ гривень в цінах _____ року.

6. Земельна ділянка, яка передається в оренду, має такі недоліки, що можуть перешкоджати її ефективному використанню _____

7. У випадку надання земельної ділянки для будівництва об'єктів містобудування, Орендар зобов'язаний завершити будівництво (реконструкцію) об'єкту у термін, встановлений під час надання земельної ділянки в оренду (встановлюється у висновку органу містобудування та архітектури, у рішенні міської ради про надання земельної ділянки в оренду, у проектній документації на будівництво, угоді про умови участі в аукціоні) та обчислюється з дати отримання дозволу ДАБК на проведення будівельних робіт або з дати реєстрації декларації (повідомлення) про початок виконання будівельних робіт, у випадку порушення терміну визначеного п.8 Договору - обчислюється з дати його спливу.

8. Граничний термін отримання дозволу ДАБК на проведення будівельних робіт (або реєстрації декларації (повідомлення) про початок будівельних робіт) встановлюється чинним законодавством України.

9. Об'єкт будівництва має бути прийнятий до експлуатації протягом терміну вказаному у п.7 Договору.

Строк дії договору

10. Договір укладено до «__» _____ .

10.1. Після закінчення строку дії договору Орендар який належно виконував обов'язки відповідно умов цього договору, та законодавства України, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору оренди землі, у цьому разі Орендар зобов'язаний письмово повідомити Орендодавця не пізніше ніж за два місяці до закінчення строку дії договору оренди землі про намір продовжити його дію. 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.

Орендна плата

11. Орендна плата вноситься Орендарем у грошовій формі та в розмірі _____, що складає _____ розмір земельного податку в цінах _____ року.

11.1. У випадку надання земельної ділянки для спорудження (реконструкції) об'єктів містобудування, Орендна плата з дати укладення договору оренди до прийняття об'єкту до експлуатації, вноситься Орендарем у грошовій формі та в розмірі _____ що складає _____ розмір земельного податку в цінах _____ року.

11.1.1.3 дати введення об'єкту до експлуатації орендна плата вноситься у розмірі _____ грн, що складає _____ розмір земельного податку в цінах _____ року.

11.1.2. У випадку перевищення Орендарем терміну, встановленого для будівництва об'єкта при наданні земельної ділянки (п.7,9 Договору), Орендар сплачує орендну плату у розмірі _____ що складає п'ятикратний розмір земельного податку за земельну ділянку надану для будівництва. В даному випадку такий розмір орендної плати сплачується з місяця наступного за тим, в якому закінчився термін будівництва, до моменту введення об'єкту до експлуатації.

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

13. Орендна плата вноситься щомісячно рівними частинами протягом 30 календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця на розрахунковий рахунок місцевого бюджету _____.

14. Розмір орендної плати переглядається у разі:

14.1. Зміни умов господарювання, передбачених договором;

14.2. Зміни розмірів земельного податку.

14.3. Підвищення цін, тарифів, у тому числі внаслідок інфляції; зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством

14.4. Погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами;

14.5. Прийняття Орендодавцем рішення про збільшення або зменшення орендної плати у відповідності до чинного законодавства.

14.6. Затвердження нової нормативної грошової оцінки землі.

14.7. У випадку зміни орендної плати у зв'язку з початком будівництва на земельній ділянці, підставою для укладення додаткової угоди про зміну орендної плати є відповідний витяг з нормативної грошової оцінки землі, копія дозволу ДАБК, зареєстрованої декларації (повідомлення) про початок виконання будівельних робіт. Орендна плата на період будівництва встановлюється лише на строк будівництва до моменту прийняття до експлуатації об'єкту. У випадку перевищення цього строку, застосовується п.11.1.3 Договору. (даний пункт застосовується у випадку надання земельної ділянки з цільовим призначенням відмінним від спорудження об'єктів містобудування та у випадку, коли пункти 11.1, 11.1.1, 11.1.2 не підлягали заповненню під час укладення договору оренди);

14.8. В інших випадках, передбачених законом.

15. У випадку визнання в судовому порядку договору оренди землі недійсним, одержана Орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається.

16. Під час поновлення договору оренди земельної ділянки у випадку, якщо Орендарем не розпочато будівництво об'єкту, не подана декларація (повідомлення) про початок будівельних робіт, не отриманий дозвіл ДАБК на виконання будівельних робіт, або якщо пройшов встановлений термін, протягом якого Орендар мав здійснити будівництво об'єкту, орендна плата встановлюється, як за об'єкт прийнятий до експлуатації.

Умови використання земельної ділянки

17. Земельна ділянка передається в оренду для _____ (функціональне призначення) Цільове призначення земельної ділянки _____.

18. Умови збереження стану об'єкта оренди:

18.1. Земельна ділянка повинна зберігатися у належному стані.

18.2. Орендар зобов'язаний використовувати орендовану земельну ділянку відповідно до умов договору та виконувати вимоги викладені у пункті 33 даного Договору.

Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

19. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства. Організація розроблення документації із землеустрою, витрати, пов'язані з цим, покладаються на Орендаря.

20. Інші умови передачі земельної ділянки в оренду _____

21. Передача земельної ділянки Орендарю здійснюється Орендодавцем на умовах, що визначені у договорі, за актом прийому-передачі земельної ділянки, який підписується сторонами і є невід'ємним додатком до договору. Передача земельної ділянки Орендарю здійснюється за актом її приймання-передачі.

22. Передача у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки здійснюється згідно чинного законодавства.

Умови повернення земельної ділянки

23. 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.

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

24. Здійснені Орендарем без згоди Орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

25. 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.

26. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок 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;

27. Розмір фактичних витрат Орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

28. На орендовану земельну ділянку встановлено обмеження (обтяження) які визначенні у складі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, інші права третіх осіб _____

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

Інші права та обов'язки сторін

30. Права Орендодавця
Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

30.1. Надання довідки органів податкової служби щодо повноти розрахунків по орендній платі за користування земельною ділянкою.

30.2. Додержання екологічної безпеки землекористування і збереження родючості ґрунтів, державних норм і правил, проектних рішень, правил забудови м. Запоріжжя;

30.3. Дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно - захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються.

30.4. Своєчасного та повного внесення орендної плати;

30.5. Вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за додержанням Орендарем умов договору;

30.6. Виконання вимог викладених у висновках служб міста, які погоджують передачу земельної ділянки в оренду;

30.7. Відшкодування збитків унаслідок погіршення Орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки. Розміри збитків визначаються сторонами договору оренди. У разі недосягнення сторонами згоди про розмір відшкодування збитків спір вирішується в судовому порядку;

30.8. Орендар має право здійснювати контроль за виконанням умов договору з боку Орендаря, в тому числі за правильністю індексування та повнотою перерахування орендної плати;

31. Обов'язки Орендодавця
Орендодавець зобов'язаний:

31.1. Передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору та придатному для використання за цільовим призначенням по акту прийому-передачі;

31.2. Не вчиняти дій, які перешкоджали б Орендареві користуватися земельною ділянкою;

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

31.4. Відшкодувати Орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилось Орендарем за згодою Орендодавця;

31.5. 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 земельної ділянки.

32. Права Орендаря
Орендар має право:

32.1. Приступати до використання земельної ділянки, після державної реєстрації права оренди;

32.2. Самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;

32.3. Одержувати продукцію і доходи;

32.4. За письмовою згодою Орендодавця зводити у встановленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження шляхом прийняття відповідних рішень органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування;

32.5. Орендар має право витребувати орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування збитків, заподіяних земельній ділянці громадянами та юридичними особами, включаючи Орендодавця. Розмір відшкодування Орендодавцем збитків, завданих Орендарю, повинен бути зменшений, якщо Орендар навмисно або через необережність спричинив збільшення розмірів збитків унаслідок невиконання чи неналежного виконання умов договору Орендодавцем або не вжив заходів щодо їх зменшення;

32.6. Вимагати відповідного зменшення орендної плати в разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з його вини;

32.7. За письмовою згодою Орендодавця передавати у суборенду орендовану земельну ділянку або її частину без зміни цільового призначення іншій особі шляхом прийняття відповідного рішення Запорізькою міською радою.

33. **Обов'язки Орендаря**
Орендар зобов'язаний:

33.1. Приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку;

33.2. Виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;

33.3. Дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;

33.4. Своєчасно та в повному обсязі вносити орендну плату;

33.5. Використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, та умов договору, дотримуючись при цьому вимог чинного земельного законодавства, державних і місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі;

33.6. Самостійно щорічно індексувати розмір орендної плати відповідно до індексації нормативної грошової оцінки земель згідно з чинним законодавством;

33.7. Використовувати орендовану земельну ділянку, не допускаючи погіршення екологічної обстановки на території в результаті своєї діяльності, утримувати земельну ділянку у належному санітарному стані, здійснювати покоси карантинних рослин, прибирання та вивезення сміття, виконувати обрізку, знесення сухостійних дерев та проводити інші роботи, які передбачені Правилами благоустрою, забезпечення чистоти, порядку і дотримання тиші в місті Запоріжжя, які затверджені рішенням Запорізької міської ради.

33.8. Не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;

33.9. Дотримуватись правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;

33.10. Здійснювати комплекс заходів щодо охорони земель, збереження і поліпшення родючості ґрунтів та поліпшення інших корисних властивостей землі;

33.11. Після закінчення строку договору, договір поновити або повернути земельну ділянку Орендодавцю за його вимогою в належному стані в порядку встановленому Договором;

33.12. Своєчасно інформувати відповідні органи виконавчої влади та місцевого самоврядування дані про стан і використання земель в порядку, встановленому законом;

33.13. Виконувати встановлені щодо об'єкта оренди зобов'язання, передбачені Земельним кодексом України, Законом України "Про оренду землі" та іншими нормами законодавства України;

33.14. Виконувати вимоги викладені у висновках служб міста, які погоджують передачу земельної ділянки в оренду;

33.15. У 5-ти денний строк після реєстрації права оренди землі надати копію договору відповідному органу державної податкової служби та зареєструватись у якості платника орендної плати за землю.

33.16. У випадку надання в оренду земельної ділянки для розташування тимчасових споруд, об'єктів що не є об'єктами нерухомості Орендарю заборонено здійснювати капітальне будівництво об'єктів нерухомості на орендованій земельній ділянці та/або здійснювати реконструкцію тимчасових споруд у об'єкти нерухомості без відповідної згоди Запорізької міської ради.

33.17. У випадку зміни нормативної грошової оцінки землі, розміру ставок (ставки) земельного податку, орендної плати, Орендар протягом місяця з моменту прийняття такого рішення Запорізькою міською радою та/або вступу в дію відповідного

нормативно-правового акту, зобов'язаний звернутись до Орендодавця із заявою про внесення змін до пункту 11 договору оренди землі щодо зміни розміру орендної плати за цим договором, а також здійснити всі необхідні дії для виготовлення, укладення додаткової угоди про зміну розміру орендної плати за договором оренди землі, та подати цю додаткову угоду до податкових органів. 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 одностороннього розірвання договору оренди землі Орендодавцем, та / або стягнення з Орендаря збитків, що складаються з неоплаченої суми орендної плати за весь строк її недоплати, та/або звернення Запорізької міської ради до суду з вимогою викласти договір оренди в частині розміру орендної плати у новій редакції.

33.18. У випадку надання земельної ділянки для будівництва (реконструкції) об'єкта, Орендар зобов'язаний:

33.18.1. Завершити будівництво та прийняти об'єкт до експлуатації у строк визначений під час надання земельної ділянки (п.7,9 Договору);

33.18.2. Після прийняття об'єкту до експлуатації протягом 5 календарних днів надати до міської ради а також до податкового органу за місцезнаходженням земельної ділянки копію документа, що посвідчує факт введення об'єкту до експлуатації (декларація про готовність об'єкта до експлуатації, сертифікат про відповідність закінченого будівництвом об'єкта).

33.19. Здійснювати видалення зелених насаджень лише на підставі та в порядку встановленому чинним законодавством, з обов'язковою сплатою їх відновної вартості

33.20. Зареєструвати право оренди у порядку, встановленому законодавством протягом 2 місяців з дати прийняття рішення міської ради про надання земельної ділянки в оренду. Надіслати копію Витягу з державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на адресу міської ради протягом 5 днів з дати реєстрації.

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

34. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе Орендар. У разі прострочення Орендодавцем або Орендарем установлених договором оренди землі строків передачі об'єкта оренди ризик його випадкового знищення або пошкодження у цей період несе сторона, яка допустила прострочення його передачі.

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 розглядається у судовому порядку.

36. Дія договору припиняється у разі:

36.1. закінчення строку, на який його було укладено;

36.2. придбання Орендарем земельної ділянки у власність;

36.3 розірвання договору оренди землі згідно з п. 37, 38;

36.4 ліквідації юридичної особи - Орендаря, смерті фізичної особи - Орендаря.

36.5 інші підстави визначені законодавством

37. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

37.1. взаємною згодою сторін.

37.2. рішенням суду на вимогу однієї із сторін у наслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом. Фактичне продовження користування майном після закінчення строку дії даного договору не є підставою для поновлення договору.

38. Розірвання договору оренди землі допускається в односторонньому порядку. Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є:

38.1. Несплата, несвоечасна та/або неповна сплата Орендарем орендної плати протягом 6-ти місяців;

38.2 Невиконання обов'язку передбаченого п.33.17 Договору;

38.3. Використання Орендарем земельної ділянки не за цільовим призначенням, в тому числі невиконання п.п.

33.18 договору оренди землі;

38.4. Невиконання обов'язку передбаченого п.33.7 Договору;

38.5. Самовільне будівництво об'єкту нерухомості, або реконструкція тимчасових споруд у об'єкти нерухомості на земельній ділянці;

38.6. Підставою для розірвання в односторонньому порядку договору оренди землі є рішення сесії Запорізької міської ради про припинення права користування земельною ділянкою на правах оренди. Вищевказане рішення Запорізької міської ради є підставою для реєстрації припинення права оренди землі в органі державної реєстрації.

39. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи - Орендаря є підставою для зміни умов або розірвання договору. Перехід права власності на об'єкти, розташовані на земельній ділянці, до іншої особи, інші обставини є підставою для зміни умов, поновлення або розірвання договору оренди тільки за відсутності заборгованості зі сплати орендної плати, що підтверджено довідкою відповідної податкової інспекції міста.

Право на земельну ділянку у разі ліквідації юридичної особи, смерті фізичної особи - Орендаря, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду не переходить до правонаступників, спадкоємців або інших осіб, які використовують цю земельну ділянку разом з Орендарем.

40. Прийняття рішення Запорізькою міською радою про припинення права оренди земельною ділянкою орендарю за його письмовою відмовою від оренди земельної ділянки або з одночасним її наданням у попередніх межах новому власнику розташованих на ній будівель (споруд) є підставою для розірвання договору оренди землі з попереднім орендарем (попереднім власником споруд, будівель).

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

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

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

У разі виникнення розбіжностей (спорів) між сторонами в процесі виконання цього договору, сторони вживають заходів до врегулювання спірних питань шляхом переговорів. При недосягненні згоди, спір вирішується у судовому порядку.

43. Орендар, що не надає копію договору відповідному органу державної податкової служби та не реєструється у якості платника орендної плати за землю у строк, визначений договором, сплачує штраф у розмірі 100 неоподаткованих мінімумів доходів громадян на розрахунковий рахунок вказаний у п.11 Договору у п'ятиденний термін від дати отримання відповідної вимоги Орендодавця.

44. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором, справляється пеня у розмірі, передбаченому Податковим кодексом України.

45. За порушення обов'язку, встановленого у п.33.16, у разі здійснення самовільного капітального будівництва об'єкту нерухомості, та/або реконструкції тимчасової споруди у об'єкти нерухомості, на вимогу Орендодавця, Орендар зобов'язаний звільнити ділянку від розташованих на ній капітальних самовільних споруд за власний кошт шляхом їх демонтажу та/або знесення та приведення земельної ділянки в придатний для використання стан а також сплатити штраф у розмірі 10000 неоподаткованих мінімумів доходів громадян на розрахунковий рахунок вказаний у п.11 Договору у п'ятиденний термін від дати отримання відповідної вимоги Орендодавця. Виконання Орендарем вимог, вказаних в даному пункті, не звільняє Орендодавця права, передбаченого п.38.5 Договору.

Прикінцеві положення

46. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами.

47. Витрати, пов'язані з реєстрацією земельної ділянки в Державному земельному кадастрі, з реєстрацією права оренди, всіх змін, припинення права оренди несе Орендар.

Цей договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в Орендодавця,

два – в Орендаря.

Невід'ємними частинами договору є:

- план або схема земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки ;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)
- акт приймання – передачі об'єкта оренди;
- проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- розрахунок розміру орендної плати за земельну ділянку;
- рішення Запорізької міської ради про надання земельної ділянки в оренду.
- витяг з нормативної грошової оцінки земельної ділянки

Реквізити сторін

Орендодавець

Орендар

Підписи сторін

МП

МП

Секретар міської ради

Р.О.Таран

Аналіз регуляторного впливу

до проекту рішення Запорізької міської ради «Про внесення змін до рішення міської ради від 18.05.2011 №35 «Про затвердження зразку договору оренди землі у м. Запоріжжя»

Цей документ містить обґрунтування необхідності прийняття регуляторного акту - проекту рішення Запорізької міської ради «Про внесення змін до рішення міської ради від 18.05.2011 №35 «Про затвердження зразку договору оренди землі у м. Запоріжжя» та складено відповідно до ст. 8 Закону України "Про основні засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності". Документ включає аналіз потенційного впливу, який справлятиме регуляторний акт на ринкове середовище, забезпечення прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави. Цей документ містить обґрунтування відповідності проекту регуляторного акта принципам державної регуляторної політики.

1. Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом регулювання.

Численні зміни у законодавстві а також практична необхідність в додатковому регулюванні відносин між орендодавцем земельних ділянок (міською радою) та орендарями викликало необхідність деталізувати положення договору оренди землі, уточнити права та обов'язки сторін за договором.

01.01.2013 набрав чинності Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у відповідності до якого змінюється порядок та орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно (в тому числі і прав на землю). До 01.01.2013 р. – ці функції здійснювали державні органи земельних ресурсів, з 01.01.2013 – органи реєстраційної служби. Внаслідок даних змін, змінились пункти 21; 32.1; 33.15; 33.17; 38.6; 46. Додаткові пункти: 33.20, 47. Дані зміни стосуються зокрема того, що замість поняття реєстрації договору оренди землі (яке втратило свою актуальність з 01.01.2013) законодавець ввів поняття державної реєстрації речового права (в даному випадку права оренди). Саме з державної реєстрації права оренди будуть виникати всі права та обов'язки за договором оренди.

Крім того, змінився пункт 10 договору з метою деталізації строку, на який укладається договір оренди – вказується конкретна дата до якої договір є чинним, з метою можливості реєстрації права оренди на певний строк.

2. Визначення цілей державного регулювання та обґрунтування можливості досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акту.

Прийняття запропонованого регуляторного акту передбачає вирішення наступних цілей:
- приведення положень договору оренди землі у відповідність до вимог чинного законодавства.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей з аргументацією переваг обраного.

В якості альтернативи для досягнення встановлених цілей пропонується два способи:
- неприйняття даного регуляторного акту (відмова від регулювання).

Оцінюючи визначену альтернативу слід зазначити, що вона не є прийнятною, оскільки веде до відмови від поставлених цілей.

4. Обґрунтування, чому визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів і потребує державного регулювання.

Для досягнення цілей регулювання необхідно змінити дговорі оренди та привести його до вимог чинного законодавства.

5. Очікувані результати прийняття запропонованого регуляторного акту, очікувані витрати та вигоди суб'єктів господарювання, громади та держави внаслідок дії регуляторного акту.

В приведеній нижче таблиці приведені соціальні, адміністративно-господарчі та економічні вигоди а також витрати, які очікуються в наслідок застосування запропонованого регуляторного акта.

Суб'єкт	Вигоди	Витрати
Органи місцевого самоврядування	Позитивний імідж; виконання вимог чинного законодавства	- відсутні
Суб'єкти підприємницької діяльності, громадяни	Обізнаність з вимогами чинного законодавства	- втрати пов'язані з виконанням вимог законодавства – витрати на реєстрацію свого права оренди

6. Опис механізмів і заходів, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми шляхом прийняття запропонованого регуляторного акта.

Порівняльна таблиця внесених змін до типового договору оренди землі

№ пункту	Редакція існуюча	Редакція, що пропонується
10	Договір укладено на _____ років.	Договір укладено до «__» _____.
21	Передача земельної ділянки орендарю здійснюється у 5-денний термін після державної реєстрації цього договору за актом її приймання-передачі	Передача земельної ділянки Орендарю здійснюється за актом її приймання-передачі.
32.1	Орендар має право приступати до використання земельної ділянки, після реєстрації договору оренди	Орендар має право приступати до використання земельної ділянки, після державної реєстрації права оренди
33.15	Орендар зобов'язаний у 5-ти денний строк після реєстрації договору оренди землі надати копію договору відповідному органу державної податкової служби та зареєструватись у якості платника орендної плати за землю.	Орендар зобов'язаний у 5-ти денний строк після реєстрації права оренди землі надати копію договору відповідному органу державної податкової служби та зареєструватись у якості платника орендної плати за землю.
33.17	У випадку зміни нормативної грошової оцінки землі, розміру ставок (ставки) земельного податку, орендної плати, Орендар протягом місяця з моменту прийняття такого рішення Запорізькою міською радою та/або вступу в дію відповідного нормативно-правового акту, зобов'язаний звернутись до Орендодавця із заявою про внесення змін до пункту 11 договору оренди землі щодо зміни розміру орендної плати за цим договором, а також здійснити всі необхідні дії для виготовлення, укладення, державної реєстрації додаткової угоди про зміну розміру орендної плати за договором оренди землі, та подати цю додаткову угоду до податкових органів.	У випадку зміни нормативної грошової оцінки землі, розміру ставок (ставки) земельного податку, орендної плати, Орендар протягом місяця з моменту прийняття такого рішення Запорізькою міською радою та/або вступу в дію відповідного нормативно-правового акту, зобов'язаний звернутись до Орендодавця із заявою про внесення змін до пункту 11 договору оренди землі щодо зміни розміру орендної плати за цим договором, а також здійснити всі необхідні дії для виготовлення, укладення додаткової угоди про зміну розміру орендної плати за договором оренди землі, та подати цю додаткову угоду до податкових органів.
38.6	Підставою для розірвання в односторонньому порядку договору оренди землі є рішення сесії Запорізької міської ради про припинення права користування земельною ділянкою на правах оренди. Вищевказане рішення Запорізької міської ради є підставою для скасування державної реєстрації договору оренди землі в органі державної реєстрації.	Підставою для розірвання в односторонньому порядку договору оренди землі є рішення сесії Запорізької міської ради про припинення права користування земельною ділянкою на правах оренди. Вищевказане рішення Запорізької міської ради є підставою для реєстрації припинення права оренди землі в органі державної реєстрації.
46	Цей договір набирає чинності після підписання сторонами та його державної реєстрації	Цей договір набирає чинності після підписання сторонами
33.20	відсутній	Орендар зобов'язаний зареєструвати право оренди у порядку, встановленому законодавством протягом 2 місяців з дати прийняття рішення міської ради про надання земельної ділянки в оренду. Надіслати копію Витягу з державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на адресу міської ради протягом 5 днів з дати реєстрації.
47	відсутній	Витрати, пов'язані з реєстрацією земельної ділянки в Державному земельному кадастрі, отриманням витягу з державного земельного кадастру, з реєстрацією права оренди, всіх змін, припинення права оренди несе Орендар.

7. Обґрунтування, що досягнення запропонованих регуляторним актом встановлених цілей є можливим з найменшими витратами для суб'єктів господарювання, громадян та держави.

Досягнення запропонованих регуляторним актом встановлених цілей є можливим з найменшими витратами для суб'єктів господарювання, громадян та держави за рахунок:

- відповідність в повній мірі положень регуляторного акту нормам чинного законодавства;

8. Оцінка ризику впливу зовнішніх чинників на дію регуляторного акту.

Вплив зовнішніх факторів на виконання регуляторного акту виключається, окрім змін в чинному законодавстві з питань регулювання земельних відносин.

9. Обґрунтування терміну дії запропонованого регуляторного акта та переліку заходів, спрямованих на відстеження дії регуляторного акта.

Строк дії запропонованого регуляторного акту необмежений. При внесенні змін до чинного законодавства, які можуть впливати на дію регуляторного акту, до нього будуть вноситись відповідні зміни, або доповнення.

10. Визначення показників результативності цього регуляторного акту.

Основними показниками результативності запропонованого регуляторного акту будуть:

- рівень інформованості – очікується на рівні до 100% за рахунок оприлюднення регуляторного акту в друкованих засобах масової інформації, в мережі Інтернет, на офіційному сайті міської ради та її виконавчого комітету

11. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватись відстеження результативності регуляторного акту в разі його прийняття.

Оцінка ефективності запропонованого регуляторного акту буде здійснена за підсумками проведення базового, повторного та періодичного відстеження результативності регуляторного акту.

Заступник міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради

С.М. Гладченко