Договір оренди землі

м. Івано-Франківськ **03.01.2019 року**

Головне управління Держгеокадастру в Івано-Франківській області, в особі в.о. начальника Головного управління Семенюка Віталія Вікторовича (іменованого в подальшому як Орендодавець), який діє на підставі Положення про Головне управління, затвердженого наказом Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру від 17.11.2016 року № 308, наказу Головного управління Держгеокадастру в Івано-Франківській області "Про проведення земельних торгів у формі аукціону" від 29.11.2018 р. №278, (далі – **"Орендодавець"**), з одного боку, та Сільськогосподарське товариство з обмеженою відповідальністю «Уїзд» в особі Мельника Володимира Федоровича, що діє на підставі Статуту (далі – **"Орендар"**), з другого, уклали цей договір про нижченаведене:

1. Предмет договору

1.1. Орендодавець, на підставі наказу Головного управління Держгеокадастру в Івано-Франківській області "Про проведення земельних торгів у формі аукціону" від 29.11.2018 р. №278, протоколу земельних торгів від 03.01.2019 р. № UA-PS-2018-12-03-000008-3 передає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку сільськогосподарського призначення державної власності загальною площею 4,4543 га для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (01.01.) з кадастровим номером 2624484100:03:001:0282, розташовану за межами населеного пункту с.Нижня Липиця Нижньолипицької сільської ради Рогатинського району Івано-Франківської області.

2. Об'єкт оренди

2.1. В оренду передається земельна ділянка сільськогосподарського призначення державної власності загальною площею 4,4543 га, у тому числі: 4,4543 га сіножаті (код згідно КВЦПЗ 01.01. - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва).

2.2. На земельній ділянці відсутні об'єкти нерухомого майна.

2.3. Земельна ділянка розташована за межами населених пунктів населеного пункту с.Нижня Липиця Нижньолипицької сільської ради Рогатинського району Івано-Франківської області.

2.4. Категорія земель: землі сільськогосподарського призначення.

2.5. Кадастровий номер земельної ділянки 2624484100:03:001:0282.

2.6. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки станом на дату укладення договору становить 52380,83 грн. і підлягає щорічній індексації.

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

2.8. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини:

2.8.1. Ґрунтовий покрив земельної ділянки згідно агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки – 179д Дернові глейові осушені середньо суглинкові грунти; показник РН – 6,1; вміст в грунті гумусу – 2,17 %, елементів живлення (мг/кг грунту): азоту, що легко гідролізується – 54;

рухомих сполук (мг/кг грунту): фосфору - 112, калію – 195; агрохімічна оцінка, в балах – 63; еколого-агрохімічна оцінка, в балах - 56.

3. Строк дії договору

3.1. Договір укладено на 7 (сім) років.

3.2. Право оренди земельної ділянки виникає у Орендаря з моменту його державної реєстрації відповідно до закону.

3.3. Після закінчення строку дії цього договору Орендар, за умови належного виконання обов'язків, відповідно до умов цього договору та вимог чинного законодавства України, має переважне право перед іншими особами на його поновлення на новий строк. У цьому разі Орендар зобов'язаний не пізніше ніж за 30 (тридцять) днів до спливу строку дії цього договору письмово (листом-повідомленням) повідомити Орендодавця (який, згідно статті 122 Земельного кодексу України, уповноважений розпоряджатися даною земельною ділянкою за цільовим призначенням та категорією земель, що визначено при затвердженні документації із землеустрою та передачі земельної ділянки в оренду) про намір продовжити його дію. До листа-повідомлення про поновлення цього договору Орендар додає проект додаткової угоди.

3.4. 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 на новий строк припиняється.

4. Орендна плата

4.1. Орендна плата вноситься орендарем у грошовій формі у розмірі 10651,38 грн. на рік (розмір орендної плати визначено за результатами проведення земельних торгів).

4.2. Орендна плата вноситься Орендарем на розрахунковий рахунок Нижньолипицької сільської ради Рогатинського району Івано-Франківської області в такі строки:

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

- починаючи з наступного року - відповідно до Податкового кодексу, у грошовій формі шляхом безготівкового перерахування коштів на розрахунковий рахунок органу місцевого самоврядування.

4.3. Обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку здійснюється щорічно з урахуванням її цільового призначення та коефіцієнту індексації, визначеного законодавством, за затвердженою Кабінетом Міністрів України формою.

4.4. Розмір орендної плати переглядається щорічно у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено висновками або іншими документами компетентних органів державної влади;
- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

- в інших випадках, передбачених законодавством України.

4.5. Орендар не звільняється від сплати орендної плати в разі не використання земельної ділянки.

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

4.7. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором:

4.7.1. У 10-денний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором.

4.7.2 Стягується пеня у розмірі 0,1 відсотка несплаченої суми за кожний день прострочення.

5. Умови використання земельної ділянки

5.1. Земельна ділянка передається в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

5.2. Цільове призначення земельної ділянки: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (01.01).

5.3. Умови збереження стану об'єкта оренди використання ділянки у відповідності до вимог чинного законодавства, інших норм і правил.

Орендована земельна ділянка повинна використовуватися способами, що не суперечать екологічним вимогам, не допускати забруднення радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, захищати її від водної та вітрової ерозії, дотримуватись вимог законодавства про охорону довкілля. Господарська та інша діяльність, яка зумовлює забруднення земель і ґрунтів понад встановлені гранично допустимі концентрації небезпечних речовин, забороняється.

6. Умови повернення земельної ділянки

6.1. Після припинення дії цього договору Орендар протягом 5 (п'яти) робочих днів повертає Орендодавцеві (який, згідно статті 122 Земельного кодексу України, уповноважений розпоряджатися даною земельною ділянкою за цільовим призначенням та категорією земель, що визначено при затвердженні документації із землеустрою та передачі земельної ділянки в оренду) земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендодавець у разі погіршення Орендарем 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 вирішується у судовому порядку. Для визначення якісного стану ґрунту при поверненні земельної ділянки після закінчення терміну оренди Орендар замовляє у відповідному органі Агрохімічний паспорт земельної ділянки.

У разі погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки або приведення її у непридатний для використання за цільовим призначенням стан збитки, що підлягають відшкодуванню, визначаються відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 №284.

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

6.2. У разі дострокового припинення цього договору за ініціативи Орендодавця земельної ділянки, Орендодавець не відшкодовує Орендарю витрати за набуття права оренди земельної ділянки та збитки, які понесе Орендар внаслідок дострокового припинення цього договору.

6.3. У разі дій Орендаря, не передбачених цим договором, що призвели до зміни стану земельної ділянки, витрати на їх здійснення Орендодавцем не відшкодовуються.

6.4. 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 цього 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 цього договору.

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

7. Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

7.1. Охоронна зона навколо (вздовж) об’єкта транспорту 0,3562 га..

8. Права та обов'язки сторін

8.1. Права Орендодавця:

8.1.1. Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим договором;
- дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів шляхом перевірки не рідше ніж один раз на три роки стану орендованої земельної ділянки на відповідність показникам агрохімічного паспорта земельної ділянки;
- 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;
- своєчасного та повного внесення орендної плати;
- вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для здійснення контролю за додержанням Орендарем умов цього договору;
- відшкодування збитків, у разі погіршення Орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов’язаних із зміною її стану;
- інші права, передбачені чинним законодавством України та цим договором.

8.2. Обов'язки Орендодавця:

8.2.1. Орендодавець зобов'язаний:

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

- не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою.

8.3. Права Орендаря:

8.3.1. Орендар земельної ділянки має право:

- самостійно господарювати на земельній ділянці з дотриманням умов цього договору;
- за письмовою згодою орендодавця здійснювати в установленому законодавством порядку будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем;
- отримувати продукцію і доходи;
- надавати в суборенду дану земельну ділянку іншим суб'єктам господарювання згідно укладеного договору суборенди.
- переважне право перед іншими особами на поновлення цього договору за умови належного виконання Орендарем обов'язків, відповідно до умов цього договору та вимог чинного законодавства України.

8.4. Обов'язки Орендаря:

8.4.1. 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 законодавством України та цим договором;
- якщо земельна ділянка меліорована, здійснювати інвестиції у розвиток та модернізацію відповідних меліоративних систем і об'єктів інженерної інфраструктури та сприяти їх належній експлуатації.
- використовувати орендовану земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та умов цього договору, дотримуючись при цьому вимог чинного законодавства України;
- за свій рахунок приводити орендовану земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу;
- своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату;
- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- дотримуватись правил добросусідства та обмежень, пов'язаних зі встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- після закінчення строку дії цього договору повернути Орендодавцю земельну ділянку в належному стані в порядку, встановленому цим договором;
- у разі укладання додаткових угод до цього договору, здійснювати всі передбачені законодавством заходи, спрямовані на їх державну реєстрацію;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки надати копію цього договору відповідному територіальному органу Міністерства доходів і зборів.

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

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

9.2. 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.

10. Страхування об'єкта оренди

10.1. Згідно з цим договором об'єкт оренди не підлягає страхуванню на весь період дії цього договору.

11. Зміна умов договору і припинення його дії

11.1. Зміна умов цього договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін шляхом підписання додаткової угоди до цього договору. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір вирішується у судовому порядку.

11.2. Дія договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- придбання Орендарем орендованої 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 /смерті фізичної особи – Орендаря.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

11.3. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

- взаємною згодою сторін;
- рішенням суду на вимогу однієї із сторін унаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених цим договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законодавством України.

11.4. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається у випадку:

- використання Орендарем земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- наявності заборгованості по орендній платі;
- погіршення якості ґрунтового покриву та їх корисних властивостей або приведення її у непридатний для використання за цільовим призначенням стан.

Розірвання цього договору в односторонньому порядку відбувається шляхом прийняття Орендодавцем відповідного рішення. Про одностороннє розірвання договору Орендодавець повідомляє Орендаря у письмовій формі протягом 20 (двадцяти) календарних днів з дати прийняття рішення Орендодавцем.

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

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

11.6. У разі дострокового розірвання договору оренди земельної ділянки орендна плата, сплачена орендарем, не повертається.

12. Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

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

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

13. Прикінцеві положення

13.1. Земельна ділянка вважається передана орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди відповідно до ст. 17 Закону України «Про оренду землі», якщо інше не встановлено законом.

13.2. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами.

13.3. Договір складено в двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, з яких один примірник передається – Орендарю, другий – Орендодавцю.

13.4. Всі витрати, пов'язані з укладанням цього договору та додаткових угод (у разі їх укладання у подальшому) бере на себе Орендар.

13.5. Взаємовідносини сторін, які не врегульовані цим договором, регулюються законодавством України.

14. Додатки до договору

14.1. Копія агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки на 1 аркуші.

14.2 Протокол земельних торгів від 03.01.2019 р. № UA-PS-2018-12-03-000008-3.

15. Реквізити сторін

Орендодавець	**Орендар**
Головне управління Держгеокадастру в Івано-Франківській області, що діє на підставі Положення (затвердженого наказом Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру від 17.11.2016 року № 308) та зареєстроване у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб 27.04.2015 №11191020000013406, р/р 35218094090300 в ГУДКСУ в Івано-Франківській області МФО820172	Сільськогосподарське товариство з обмеженою відповідальністю «Уїзд» р/р №26006197777 в АТ «Райффайзен Банк Аваль» МФО 380805
Місце знаходження юридичної особи:	**Місце знаходження юридичної особи:**
76014, Івано-Франківська область, м. Івано-Франківськ, вул. Академіка Сахарова, 34	с.Уїзд Рогатинський район Івано-Франківська область 77045
Ідентифікаційний код: 39767437	Ідентифікаційний код: 03752445
ПІДПИСИ СТОРІН	
Орендодавець Семенюк Віталій Вікторович	Від імені орендаря Мельник Володимир Федорович
МП	МП

На електронний документ накладено: 2 (Дві) електронних цифрових підписи (ЕЦП):
На момент друку копії, електронні цифрові підписи перевірено:
Програмний комплекс: eSign v. 2.3.0;
Надійні засоби ЕЦП: ІІТ Користувач ЦСК-1
Експертний висновок: №05/02/02-1424 від 05.04.2016;
Цілісність даних: не порушена;

ЕЦП № 1 (реквізити підписувача та дані сертифіката)
Підписувач: Мельник Володимир Федорович 2355210611; посада: Директор;
Належність до Юридичної особи: Сільськогосподарське ТОВ "Уїзд";
Код юридичної особи в ЄДР: 03752445;
Серійний номер посиленого сертифіката: 6D77D6060000000000000000000000000000000001;
Видавник посиленого сертифіката: АЦСК ТОВ "Центр сертифікації ключів "Україна";
Час та дата підпису: 16:54 03.01.2019;
Чинний на момент підпису. Підтверджено позначкою часу від АЦСК

ЕЦП № 2 (реквізити підписувача та дані сертифіката)
Підписувач: Семенюк Віталій Вікторович 3141409253; посада: Виконуючий обов'язки начальника головного управління;
Належність до Юридичної особи: Головне управління Держгеокадастру в Івано-Франківській області;
Код юридичної особи в ЄДР: 39767437;
Серійний номер посиленого сертифіката: 0D07E806000000000000000000000000000000001;
Видавник посиленого сертифіката: АЦСК ТОВ "Центр сертифікації ключів "Україна";
Час та дата підпису: 16:57 03.01.2019;
Чинний на момент підпису. Підтверджено позначкою часу від АЦСК

ЕЦП відповідають вимогам статті 3 Закону України «Про електронний цифровий підпис» та за правовим статусом прирівнюються до власноручного підпису (печатки).