



ДОГОВІР оренди земельної ділянки

м. Євпаторія. Двадцять третього лютого дві тисячі сьомого року.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ - ЄВПАТОРІЙСЬКА МІСЬКА РАДА в особі секретаря Ведмецької Марини Андріївни, що діє на підставі рішення міської ради від 31 травня 2006 року №5-2/9, з одного боку, та ОРЕНДАР – товариство з обмеженою відповідальністю фірма «Консоль ЛТД» в особі голови правління Ясінського Володимира Борисовича, що діє на підставі Статуту, зареєстрованого в новій редакції державним реєстратором Сімферопольського міськвиконкому Космачевською Т.О. 11.08.2006 року за №18821050014000311, з другого, уклали цей договір про нижченаведене:

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ на основі рішення Євпаторійської міської ради від 24 листопада 2006 р. № 5-8/73 передає, а ОРЕНДАР приймає в строкове платне користування земельну ділянку з міських земель, яка зареєстрована Євпаторійською міською Радою за кадастровим № 0110900000:01:055:0496, за адресою: Україна, Автономна Республіка Крим, місто Євпаторія, вулиця Чапаєва – проспект Перемоги.

ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею 230716,00 квадратних метрів, відповідно до прикладених: плану (схеми) земельної ділянки, проекту відведення, акту визначення меж земельної ділянки в натурі, кадастрового плану земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та установлених земельних сервітутів, у тому числі забудовані землі окремих категорій за їх складом, та видами угідь – землі житлової забудови – 61250,00 м.кв., землі суспільного призначення – 163759,00 м.кв.,
3. Земельна ділянка вільна від будь-яких будівель та споруд;
 - під'їзд до ділянки – вулиця Чапаєва;
 - зелені насадження – відсутні;
 - інженерні мережі – ЛЕП.
4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки у відповідності з відомостями, вказаними в довідках про визначення вартості земельної ділянки, виданих 07 грудня 2006 р. управлінням земельних ресурсів за №2230, 2230-2, 2230-3, становить двадцять три мільйони дев'яносто три тисячі дев'ять сот тридцять три гривні 92 копійки.
5. Земельна ділянка, яка передається в оренду, немає недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.
6. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини відсутні.

СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

7. Договір укладено строком на 49 (сорок дев'ять) років, до 24 листопада 2055 року (до двадцять четвертого листопада дві тисячі п'ятдесят п'ятого року). Після закінчення зазначеного терміну договір оренди землі вважається таким, що втратив силу. Після закінчення терміну, на який було укладено договір оренди землі, ОРЕНДАР при належному виконанні обов'язків відповідно до умов договору за інших рівних умов має переважне право на поновлення договору на новий термін. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за 60 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

ОРЕНДНА ПЛАТА

8. Орендна плата визначається відповідно до рішення міської ради від 24 листопада 2006 р. №5-8/21. Орендна плата справляється виключно у грошовій формі. Щомісячний розмір орендної плати без ПДВ складає: п'ятдесят дев'ять тисяч вісімсот сорок дев'ять гривень 24 копійки.

9. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством.
10. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється без урахування індексів інфляції і коригується щорічно згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 12 травня 2000р. №783.
11. Орендна плата вноситься ОRENДАРЕМ на рахунок № 33219812700015 код 13030200 місцевого бюджету м. Євпаторії ОКПО 22265511 в Управління Державного казначейства в АРК м. Сімферополь МФО 824026 щомісячно, згідно Закону України „Про плату за землю”.
12. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із сторін у випадках:
- зміни умов господарювання, передбачених договором;
 - зміни розміру земельного податку, підвищення цін, тарифів у тому числі внаслідок інфляції;
 - у випадку зміни ставок орендної плати згідно рішень Євпаторійської міської ради;
 - погіршення стану земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;
 - в інших випадках, передбачених законодавством України.
- У разі невиконання орендної плати у строки, визначені цим договором, справляється пеня у розмірі 0,3% несплаченої суми за кожний день прострочення, включаючи день сплати.
- У разі визначення у судовому порядку договору оренди землі недійсним отримана ОRENДОДАВЦЕМ орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається.

УМОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

12. Земельна ділянка передається в оренду для будівництва житлового кварталу.
13. Цільове призначення земельної ділянки – житлове, суспільне, комерційне.
14. Умови збереження стану об'єкта оренди:
- дотримання екологічної безпеки землекористування, вимог законодавства про охорону навколишнього середовища, збереження якості земельної ділянки;
 - забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
 - збереження геодезичних знаків, протиерозійних споруд.

УМОВИ І СТРОКИ ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ОРЕНДУ.

15. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється з розробленням проекту її відведення.
16. Організація розроблення проекту відведення земельної ділянки і витрати, пов'язані з цим, покладаються на орендаря.
17. Інші умови передачі земельної ділянки в оренду:
18. Строком передачі земельної ділянки вважається дата підписання сторонами акту приймання - передачі.
19. Передача земельної ділянки орендарю здійснюється одночасно з державною реєстрацією цього договору за актом її приймання-передачі.

УМОВИ ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

18. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.
19. 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.
20. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

ОБМЕЖЕННЯ (ОБТЯЖЕННЯ) ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

На орендовану земельну ділянку площею 2,7410 га встановлено обмеження (обтяження) по т. 4.3.1 (охоронна зона інженерних комунікацій).

ПРАВА І ОБОВ'ЯЗКИ ОRENДОДАВЦЯ.

ОRENДОДАВЕЦЬ гарантує, що:

- земельна ділянка знаходиться в його власності і він має законні повноваження передавати цю ділянку у тимчасове користування на умовах оренди, надавати інші права, визначені цим договором;
 - жодна з умов і жодне з положень цього договору не порушує чинного законодавства України;
 - особа, що підписує цей договір, належним образом уповноважена на те, щоб діяти від імені орендаря з метою укладання цього договору на умовах, визначених в ньому.
2. ОRENДОДАВЕЦЬ має право:
- вимагати від ОRENДАРЯ використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди землі;
 - вимагати від ОRENДАРЯ дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил, у тому числі місцевих правил забудови міста;
 - вимагати від ОRENДАРЯ дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно - захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються;
 - вимагати від ОRENДАРЯ своєчасного внесення орендної плати;

- зменшити розмір відшкодування збитків, завданих ОРЕНДАРЮ, якщо ОРЕНДАР навмисно або через необережність спричинив збільшення розмірів збитків унаслідок невиконання чи неналежного виконання ОРЕНДОДАВЦЕМ умов договору або не вжив заходів щодо їх зменшення;
 - вільного доступу на передану в оренду земельну ділянку для контролю за дотриманням орендарем умов договору;
 - вимагати від ОРЕНДАРЯ, у разі розірвання договору оренди землі з ініціативи ОРЕНДАРЯ, внесення орендної плати за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням ОРЕНДОДАВЦЕМ договірних зобов'язань.
 - у випадку якщо ОРЕНДАРЕМ на земельній ділянці був встановлений тимчасовий об'єкт, вимагати від ОРЕНДАРЯ проведення його демонтажу, або відшкодування витрат на його демонтаж;
23. **ОРЕНДОДАВЕЦЬ зобов'язаний:**
- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;
 - при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;
 - не вчиняти дій, які б перешкоджали ОРЕНДАРЕВІ користуватися орендованою земельною ділянкою;
 - відшкодувати ОРЕНДАРЮ капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану земельної ділянки, яке проводилось ОРЕНДАРЕМ за згодою ОРЕНДОДАВЦЯ;
 - 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 самої земельної ділянки;
 - повідомити в письмовій формі ОРЕНДАРЯ про намір продати земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається.

ПРАВА І ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ.

24. **ОРЕНДАР гарантує, що:**

- державні органи управління і органи місцевого самоврядування, включаючи санітарні, протипожежні, землевпорядкувальні органи, а також органи охорони природи і архітектури не будуть обмежуватися у вільному доступі на орендовану земельну ділянку для виконання їх обов'язків в межах їх повноважень;

25. **ОРЕНДАР має право:**

- самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;
- за письмовою згодою ОРЕНДОДАВЦЯ зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно - побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;
- отримувати продукцію і доходи;
- за письмовою згодою ОРЕНДОДАВЦЯ передавати у суборенду орендовану земельну ділянку або її частину без зміни цільового призначення;
- вистребувати орендовану земельну ділянку з будь - якого незаконного володіння та користування, на усунення перешкод у користування нею, відшкодування шкоди, заподіяної земельній ділянці громадянами і юридичними особами України, іноземцями, особами без громадянства, іноземними юридичними особами, у тому числі міжнародними об'єднаннями та організаціями;
- вимагати відповідного зменшення орендної плати в разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з його вини;
- вимагати зменшення орендної плати або відшкодування витрат на усунення недоліків переданої в оренду земельної ділянки, що не були передбачені договором оренди і перешкоджають використанню земельної ділянки за договором, відрахування з орендної плати певної суми своїх витрат на усунення таких недоліків з попереднім повідомленням про це ОРЕНДОДАВЦЯ;
- на відшкодування збитків, яких він зазнав унаслідок невиконання ОРЕНДОДАВЦЕМ умов, визначених договором оренди землі: фактичних витрат, 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 (розмір фактичних витрат визначається на підставі документально підтверджених даних);
- залишити за собою здійснені ним за власний рахунок вигоди від поліпшення орендованої земельної ділянки, якщо ці поліпшення можуть бути відокремлені без заподіяння шкоди земельній ділянці;
- переважне право на придбання у власність орендовану земельну ділянку у разі її продажу за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається, а у разі продажу на конкурсі (аукціоні) - якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками конкурсу (аукціону).

26. **ОРЕНДАР зобов'язаний:**

- розробити в установленому порядку проект благоустрою відведеної ділянки та території, що прилягає, з урахуванням насадження дерев, кущів, квіткового оформлення і установки урн для сміття (при необхідності - контейнерів);
- укласти договір про дольову участь у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Євпаторії згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 24.01.2007р. №40;
- укласти договір про надання в комунальну власність територіальної громади міста частини загальної площі житла або перерахування її вартості в грошовому еквіваленті;

- здійснити оплату відшкодування збитків сільськогосподарського виробництва згідно з розрахунками на підставі ст. 207 п. 2 ЗКУ;
- забезпечити використання земельної ділянки за цільовим призначенням;
- приступити до використання орендованої земельної ділянки після державної реєстрації договору оренди;
- виконувати встановлені щодо орендованої земельної ділянки обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди;
- дотримуватися режиму використання земель природно - заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико - культурного призначення;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки надати копію договору органу державної податкової служби;
- здійснити заходи що до поліпшення стану земельної ділянки в об'ємі і термінах, позначених особливою угодою сторін;
- своєчасно вносити орендну плату;
- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- дотримуватись правил добросусідства і обмежень, пов'язаних з установами земельних сервітутів й охоронних зон;
- по закінченню строку дії договору повернути орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду;
- у випадку якщо ОРЕНДАРЕМ на земельній ділянці був встановлений тимчасовий об'єкт, провести його демонтаж, або відшкодувати витрати на його демонтаж;
- не втримувати земельну ділянку для забезпечення своїх вимог до орендодавця;
- відшкодувати орендодавцеві зроблений збиток стану земельної ділянки;
- внести орендну плату за рік, у разі розірвання договору оренди землі з ініціативи ОРЕНДАРЯ, 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.

РИЗИК ВИПАДКОВОГО ЗНИЩЕННЯ АБО ПОШКОДЖЕННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ ЧИ ЙОГО ЧАСТИНИ

27. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе *орендар*.

ЗМІНА УМОВ ДОГОВОРУ І ПРИПИНЕННЯ ЙОГО ДІЇ

28. Зміна умов договору оренди землі здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.
У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір вирішується в судовому порядку.
29. Договір оренди землі припиняється в разі:
- закінчення строку, на який його було укладено;
 - придбання орендарем земельної ділянки у власність;
 - викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
 - у разі ліквідації юридичної особи – орендаря;
 - в інших випадках, передбачених законом.
30. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:
- за згодою сторін;
 - рішенням суду на вимогу однієї із сторін у наслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором;
 - випадкового знищення або пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки;
 - у разі виявлення недоліків переданої в оренду земельної ділянки, що не були передбачені договором оренди і перешкоджають використанню земельної ділянки за договором;
 - з інших підстав, визначених законом.
31. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізації юридичної особи - ОРЕНДАРЯ, є підставою для зміни умов або розірвання договору.

СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

32. Згідно з цим договором об'єкт оренди може бути застрахований на весь період дії цього договору по бажанню ОРЕНДАРЯ.
33. Страхування об'єкта оренди здійснює ОРЕНДАР.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА НЕВИКОНАННЯ АБО НЕНАЛЕЖНЕ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ

34. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору.
35. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

Цей договір набирає чинності після підписання сторонами та його державної реєстрації.

Цей договір складений в трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу, один з яких залишається у ОРЕНДОДАВЦЯ, другий - у ОРЕНДАРЯ і третій - Управління земельних ресурсів м. Євпаторія.

Невід'ємними частинами договору є:

план або схема земельної ділянки;
кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
акт приймання-передачі об'єкта оренди;
проект відведення земельної ділянки.

Інші документи, що додаються до договору оренди земельної ділянки:

рішення Євпаторійської міськради від 24 листопада 2006 р. № 5-8/73 «Про надання в довгострокову оренду ТОВ фірмі «Консоль ЛТД» земельної ділянки для будівництва житлового кварталу по вул. Чапаєва - пр. Перемоги, на південь від СЗЖМ «Супутник-2» площею 23,0716 га»;
довідка УЗР про вартість земельної ділянки;
розрахунок орендної плати.

РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ ЄВПАТОРІЙСЬКА МІСЬКА РАДА

ОРЕНДАР ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ ФІРМА «КОНСОЛЬ ЛТД»

Юридична адреса: Україна
Автономна Республіка Крим,
97400 місто Євпаторія, пр. Леніна, 2
р/р 25429101740001 в Євпаторійському відділенні
АКБ "Укрсоцбанк"

Юридична адреса: Україна, АР Крим,
95022, місто Сімферополь, вулиця Бородіна, 16.
р/р 26004301320616 в КРУ ПИБ м. Сімферополь
МФО 324430 ОКПО 20676633.
Телефон 543151.

ПІДПИСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

ОРЕНДАР

М.П.

М.П.

Договір зареєстрований у Кримській регіональній філії державного підприємства "Центр державного земельного кадастру" при Державному Комітеті України по земельних ресурсах про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від "28" березня 2007р. за № 1134

М.П.

реєстратор (підпис) Воліков А.О.

(підпис)

(підпис)

РОЗРАХУНОК ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ

за Договором оренди землі від "23" лютого 2007 р.

Земельна ділянка вулиця Чапая – проспект Перемоги.
 встановлена за адресою:
 цільове призначення: для будівництва житлового кварталу.

Розрахунок орендної плати проводиться на підставі рішення міської ради від 24 листопада 2006 р. №5-8/21.

Листок № земельного плану	Категорія земель	Площа, кв. метрів	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на 07.12.06р., грн.	Ставка земельного податку, встановлена Законом України «Про плату за землю», % нормативної оцінки земельної ділянки	Добуток коефіцієнтів індексації грошової оцінки земельної ділянки за попередні роки	Прийнятий для розрахунку розміру орендної плати, % нормативної грошової оцінки земельної ділянки	Розмір земельного податку, грн. житлове / суспільне / комерційне	Сума орендної плати за 1 кв. метр (в гривнях)	
								житлове / суспільне / комерційне	
								місячна	річна
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
15/53	землі житлової та суспільної забудови, землі сільськогосподарського призначення	61250,0	7711375,0	1	1	3	1,2590	0,31475	3,777
		163759,0	14432080,67				0,8813	0,220325	2,6439
		5707,0	1796278,25				3,1475	0,786875	9,4425

Щомісячний розмір орендної плати П'ятдесят дев'ять тисяч вісімсот сорок дев'ять гривень 34 копійки
 (сума прописом)

Річний розмір орендної плати: Сімсот вісімнадцять тисяч сто дев'яносто дві гривні 08 копійок
 (сума прописом)

*Ставка орендної плати індексується щорічно, відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 12.05.2000г. №783.

Директор Департаменту з організації роботи ради

ОРЕНДАР
 ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
 ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ ФІРМА
 «КОНСОЛЬ ЛТД»

виконавець
 Т.А.Шестак

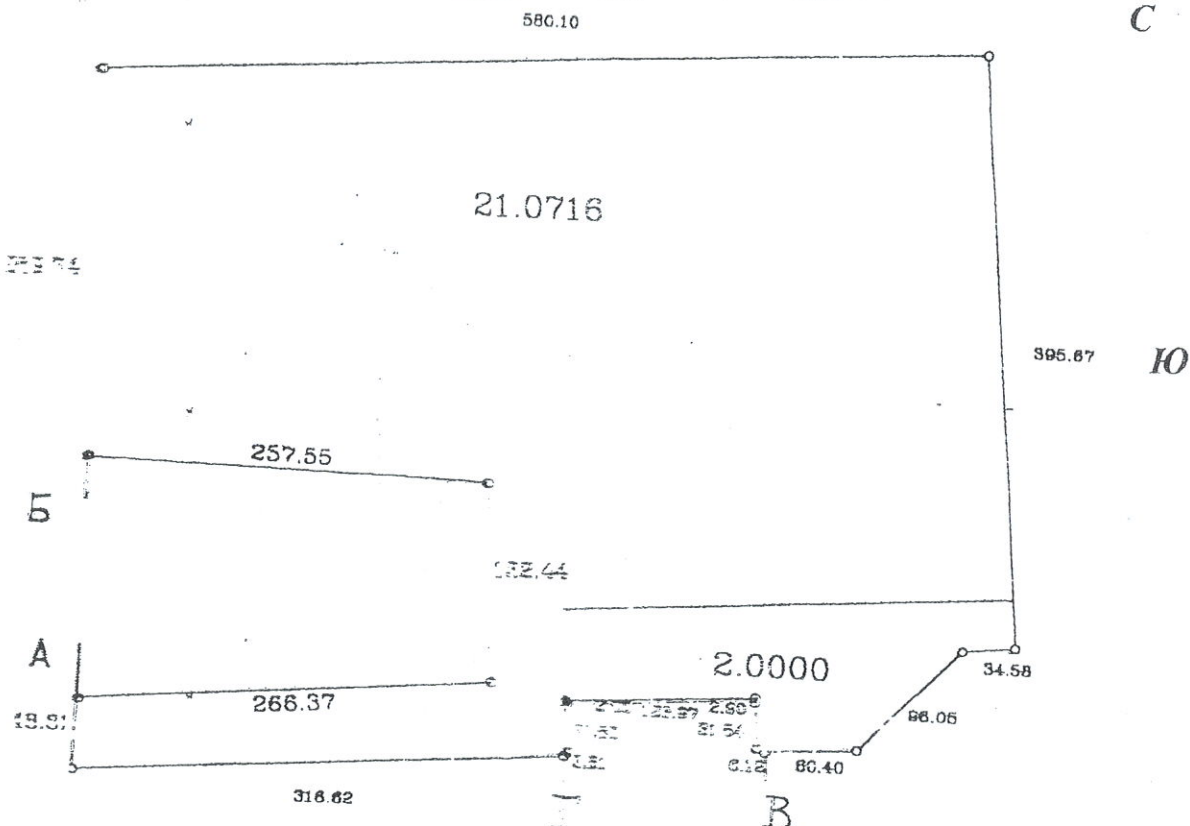
Н.В.Герасимчук

Юридична адреса: Україна, АР Крим,
 95022, місто Сімферополь, вулиця Бородіна, 16.
 ФР 26004301320616 в КРУ ПИБ м. Сімферополь
 МФО 324430 ОКПО 20676633.
 Телефон 543151.

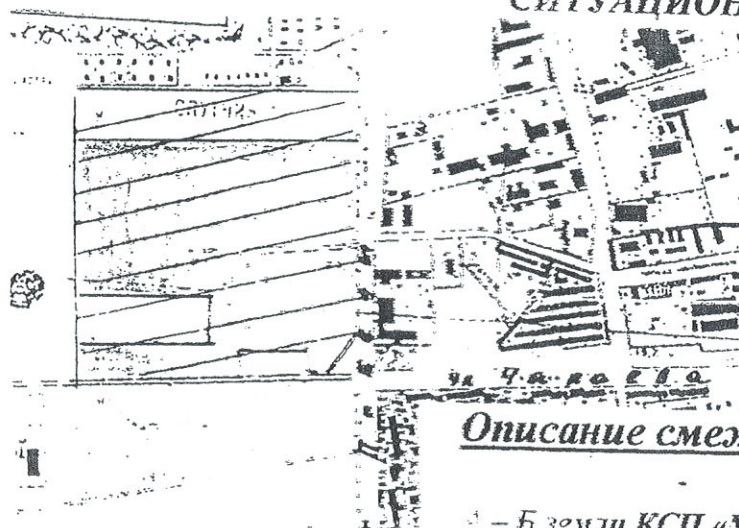
Дата „23” лютого 2007 р.

М.П.

ПЛАН АРЕНДУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 ООО фирме «Консоль ЛТД» для строительства жилого квартала
 По адресу: ул. Чапаева – пр. Победы, южнее СЗЖМ «Спутник-2»



СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА



Описание смежных земель

- А – Б земли КСП «Мойнаки»
- Б – А земли Евпаторийского городского совета
- В – Г земли ЧП «Альберт и сыновья и К»
- Г – Д земли Евпаторийского городского совета

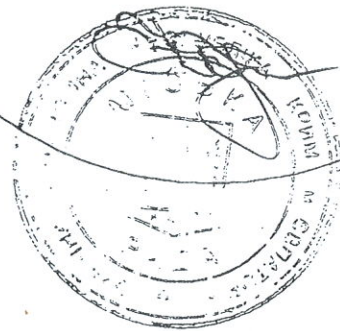
Масштаб 1:3000

Начальник ЕГУЗР
 Линчак 36211

Л.Н. Быков

Итого в настоящем документе
пронумеровано прошито и
скреплено печатью 5 листов

директор Департамента по
организации работы совета
Герасимчук Н.В.



A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.