Додаток до проекту рішення Черкаської міської ради
від _____ № ____

ПРОЕКТ Договору
оренди землі за результатами проведення земельних торгів

м. Черкаси _____ 20____ року

ЧЕРКАСЬКА МІСЬКА РАДА, ідентифікаційний код юридичної особи 25212542, в особі _____, який діє на підставі рішення Черкаської міської ради від 11.11.2025 № 89-26 «Про уповноваження посадових осіб на виконання функцій організатора торгів» (надалі – Орендодавець), з однієї сторони, та _____ (надалі - Орендар), з другої сторони, (разом - Сторони) уклали цей договір (надалі – Договір), про наступне:

Предмет договору

1. Орендодавець на підставі рішення Черкаської міської ради від _____ № _____ та протоколу земельних торгів від _____ № _____ надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку, що за цільовим призначенням відноситься до категорії земель житлової та громадської забудови, що знаходиться в місті Черкаси **по вул. Смілянській (біля будинку № 38/1).**

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка площею **0,0362 га** (кадастровий номер **7110136700:04:018:0094**). Цільове призначення земельної ділянки – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (КВЦПЗ-02.03).

3. На земельній ділянці **відсутні** об'єкти нерухомого майна та інфраструктури.

4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки згідно витягу № _____ із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок від _____ становить _____ грн (_____ гривень ___ копійок).

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

6. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини: без права передачі земельної ділянки в суборенду.

Строк дії договору

7. Договір укладено **на 49 років** (з дати підписання договору уповноваженими представниками Сторін) без права викупу земельної ділянки протягом 10 років.

Після закінчення строку договору Орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі Орендар повинен не пізніше ніж за місяць до закінчення строку дії договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію.

Орендна плата

8. За оренду земельної ділянки Орендар сплачує орендну плату у грошовій формі.

Плата за користування земельною ділянкою, право оренди якої набуто Орендарем на електронних земельних торгах згідно з протоколом про результати земельних торгів від _____ № _____ у розмірі річної орендної плати становить _____ **грн (_____ гривень 00 копійок), що дорівнює _____ % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.**

Орендна плата за перший рік користування земельною ділянкою сплачується наступним чином:

- згідно п. 75 постанови КМУ від 22.09.2021 № 1013 оператор електронного майданчика перераховує на рахунок для внесення плати за придбаний лот, зазначений організатором в оголошенні про проведення земельних торгів, сплачений гарантійний внесок переможця земельних

торгів (за вирахуванням винагороди оператора електронного майданчика з гарантійного внеску переможця) протягом п'яти робочих днів з дня оприлюднення підписаного протоколу про результати земельних торгів в рахунок орендної плати за перший рік користування земельною ділянкою у розмірі ____ **грн**;

- орендар протягом п'яти робочих днів з дня підписання цього договору за результатами проведення земельних торгів сплачує на казначейський рахунок, зазначений в пункті 10 цього Договору, грошові кошти у розмірі _____ **грн (_____ гривень ____ копійок)**, що дорівнює різниці між сумою річної плати за користування земельною ділянкою (орендної плати), яка склалася за результатами електронних земельних торгів, та сумою гарантійного внеску, сплаченого Орендарем до початку проведення електронних земельних торгів (за вирахуванням суми винагороди оператора електронного майданчика з гарантійного внеску переможця). Про проведену сплату Орендар повідомляє Орендодавця та надає копію платіжного документу в той самий день.

Надалі, враховуючи ст. 23 Закону України «Про оренду землі», річна орендна плата, сума якої за кожний наступний рік оренди не може бути меншою за розмір (суму) річної орендної плати, що склалася за перший рік користування земельною ділянкою, визначеної за результатами електронних земельних торгів, а саме _____ **грн (_____ гривень __ копійок)** вноситься Орендарем на відповідний рахунок, зазначений у пункті 10 цього Договору, за податковий період відповідно до чинного податкового законодавства.

У відповідності до п. 5 ст. 135 Земельного кодексу України переможець земельних торгів (Орендар) зобов'язується не пізніше п'яти робочих днів з моменту укладення цього Договору сплатити витрати, здійснені на підготовку лота для продажу на земельних торгах, у сумі _____ **грн (_____ гривень ___ копійок)** на розрахунковий рахунок:

Одержувач: ГУК у Черк.обл./тг м. Черкаси/_____

Код ЄДРПОУ або ІПН або паспорт: _____

Назва банку: Казначейство України (ЕАП)

Номер банківського рахунку в форматі IBAN: UA_____

призначення платежу - витрати здійснені на підготовку лота для продажу на земельних торгах згідно протоколу про результати земельних торгів _____ № _____.

Довідка департаменту фінансової політики про оплату повної вартості земельної ділянки буде підтверджувати факт повного розрахунку Покупця і є підставою для державної реєстрації права оренди на земельну ділянку, зазначену в пунктах 1 та 2 цього Договору.

9. Обчислення розміру грошової оцінки та орендної плати за земельну ділянку здійснюється з урахуванням її цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.

10. Надалі орендна плата за землю вноситься Орендарем щомісячно до 30 числа місяця наступного за звітним в розмірі 1/12 річної орендної плати шляхом безготівкового перерахування грошових коштів на:

Одержувач: ГУК у Черк.обл./тг м. Черкаси.

Код бюджетної класифікації: _____

Код ЄДРПОУ: _____

Назва банку: Казначейство України

Номер банківського рахунку в форматі IBAN: UA_____

Поле призначення платежу:*; 101; текст.

Орендар бере на себе обов'язок уточнення зміни розмірів орендної плати та банківських реквізитів через фінансові та податкові органи на місцях.

11. Передача продукції та надання послуг в рахунок орендної плати не допускається.

12. Умови цього договору про розмір орендної плати переглядаються у разі:

- зміни умов господарювання, що тягне за собою зміну цільового призначення земельної ділянки або її частини;
- зміни розміру земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами;

- невиконання Орендодавцем обов'язків щодо повідомлення Орендаря про права третіх осіб на орендовану земельну ділянку, якщо це спричинило перешкоди в користуванні орендованою земельною ділянкою;
- в інших випадках, передбачених законодавчими актами України.

В разі проведення щорічної індексації нормативної грошової оцінки землі, внесення інших змін на підставі вимог діючого законодавства, а також в разі будь-яких змін Черкаською міською радою розмірів орендної плати та нормативної грошової оцінки, що діють в м. Черкаси, розмір грошової оцінки земельної ділянки та розмір щорічної орендної плати змінюватиметься без внесення змін та доповнень до цього договору.

В інших випадках у встановленому порядку вносяться зміни до цього договору.

13. За несвоєчасне внесення орендної плати у строки, визначені цим договором, стягується пеня у розмірі подвійної облікової ставки Національного Банку України, що діяла в період, за який стягується пеня, від суми заборгованості за кожний день прострочення платежу, але не більше визначеної законом ставки пені за несвоєчасну сплату земельного податку.

Нарахування пені здійснюється протягом усього строку прострочення сплати орендних платежів.

Умови використання земельної ділянки

14. Земельна ділянка передається для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (без права забудови).

15. Цільове призначення земельної ділянки – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (КВЦПЗ-02.03).

16. Умови збереження стану об'єкта оренди:

- Орендар у відповідності до статті 164 Земельного кодексу України здійснює раціональну організацію території, поліпшення корисних властивостей землі, захист земельної ділянки від водної та вітрової ерозії, підтоплення, забруднення відходами виробництва, хімічними і радіоактивними речовинами, від інших процесів руйнування;
- Орендар забезпечує знімання, використання і збереження родючого шару ґрунту при проведенні робіт, пов'язаних із порушенням земель.

Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

17. Право оренди на земельну ділянку, набуте за результатами проведення земельних торгів, виникає з дня державної реєстрації такого права, яка вчиняється після виконання пункту 8 цього Договору, а саме: сплати річної орендної плати за користування земельною ділянкою, винагороди виконавцю земельних торгів та витрат на підготовку лоту.

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. У випадку, коли з вини Орендаря земельна ділянка буде деградована, виснажена, що призведе до погіршення її якості, у тому числі техногенного забруднення, Орендар у встановленому законодавством порядку відшкодовує збитки у повному обсязі.

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

20. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені Орендарем за письмовою згодою з Орендодавцем землі, відшкодуванню не підлягають.

21. 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;
- доходи, які Орендар міг би реально отримати в разі належного виконання Орендодавцем умов договору.

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

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

23. Орендодавець стверджує, що на момент укладання цього договору земельна ділянка не відчужена будь-яким способом, не знаходиться у заставі, під арештом, не є предметом судового розгляду, не передана у користування, не обмежена будь-якими правами інших фізичних, юридичних осіб або будь-яким іншим чином.

Відповідно до витягу з містобудівної документації міста Черкаси на визначення обмежень у використанні території для містобудівних потреб № 8551-02-16 від 13.01.2025 та містобудівної документації «Внесення змін до Генерального плану міста Черкаси (Актуалізація)», затвердженої рішенням Черкаської міської ради від 13.05.2021 № 5-318, вищезазначена земельна ділянка належить до території багатоквартирної забудови.

На вищезазначену земельну ділянку наявні містобудівні обмеження, а саме:

- 01.02.2 - Зона регулювання забудови площею 0,0362 га;
- 01.02.1 - Зона пам'ятки археології «Середньовічні Черкаси» площею 0,0362 га;
- 01.02.4. - Зона рятівних археологічних досліджень
- 01.08 - Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (теплотраса) площею 0,0030 га;
- 01.08 - Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (водогін) площею 0,0027 га;
- Невідповідність нормативних відступів вимогам ДБН (відповідно до п. 6.1.22 ДБН Б.2.2-12:2019 при розміщенні багатоквартирних житлових будинків поверховістю від 4 поверхів до 8 поверхів суміжно з кварталами садибної забудови, що зберігається, відстань від фасадів багатоквартирного будинку, що зводиться, до меж земельних ділянок садибних будинків слід приймати не менше 15 м, а до стіни садибного будинку – не менше висоти будинку, що зводиться). Містобудівні потреби відповідають діючій містобудівній документації міста Черкаси, які неможливо реалізувати з дотриманням державних будівельних норм. З урахуванням зазначених містобудівних обмежень та умов використання території земельна ділянка передана в оренду без права її забудови.

За даними містобудівного моніторингу на земельні й ділянці розташований об'єкт нерухомого майна (відповідно до службової записки начальника відділу інспектування та обліку земельних ресурсів № 11977-02-16 від 15.05.2025 під час огляду земельної ділянки виявлено, що на ділянці знаходяться невідомі споруди, які на момент огляду не мають візуальних ознак капітального будівництва, право власності в реєстрі речових прав на нерухоме майно не зареєстроване, власників зазначених споруд не встановлено).

Відповідно до висновку за результатами наукового археологічного дослідження № 103-в/22-26 від 25.09.2026, виданого Державним підприємством «Науково-дослідний центр «Охоронна археологічна служба України» Національної академії наук України, археологічні дослідження, а також аналіз картографічних матеріалів і топографії зазначеної території свідчать про те, що вказана земельна ділянка знаходиться за межами пам'яток археології. Шурфування встановило відсутність в межах ділянки давнього культурного шару та археологічних об'єктів.

Застереження:

- забезпечити вільний під'їзд до земельної ділянки;
- рекомендація щодо врахування законних інтересів суміжних землекористувачів.

24. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку, якщо такі обмеження або права наявні.

Інші права та обов'язки сторін

25. Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

а) використання земельної ділянки за цільовим призначенням та згідно з умовами надання, визначеними в договорі;

б) додержання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил, місцевих правил забудови населених пунктів;

в) своєчасного і повного внесення орендної плати;

г) припинення або розірвання договору в разі порушення земельного законодавства та умов договору, допущених Орендарем, виникнення необхідності відведення земельної ділянки для інших

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

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

Страхування об'єкта оренди

30. Згідно з цим Договором об'єкт оренди може бути застрахований за бажанням однієї із сторін.

31. У випадках, передбачених пунктом 30 цього договору, страхування об'єкта здійснює Орендар.

32. Сторони домовились про те, що у разі невиконання свого обов'язку стороною, яка повинна згідно з цим договором застрахувати об'єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і вимагати відшкодування витрат на страхування.

Зміна умов договору і припинення його дії

33. 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.

34. Дія договору припиняється у разі:

- порушення Орендарем умов пункту 8 цього Договору;
- закінчення строку, на який його було укладено, але не раніше моменту державної реєстрації припинення права оренди;
- придбання Орендарем земельної ділянки у власність (з урахуванням пункту 7 даного Договору);
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- ліквідації юридичної особи-орендаря;
- набуття іншою особою права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, але не раніше моменту державної реєстрації припинення права оренди.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

35. Дія договору припиняється шляхом його розірвання:

- за взаємною згодою сторін;
- за 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.
- в односторонньому порядку, в разі порушення умов пункту 8 цього Договору, систематичної несплати орендної плати (протягом трьох і більше місяців підряд) або внесення її в неповному обсязі, недотримання санітарно – гігієнічних вимог утримання земельної ділянки та прилеглої території, тощо.

У разі розірвання договору оренди з ініціативи Орендаря Орендодавець має право на отримання орендної плати на землях несільськогосподарського призначення – за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням Орендодавцем договірних зобов`язань.

36. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не 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 переходить до спадкоємців або інших осіб, які використовують цю земельну ділянку разом з Орендарем.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

37. За порушення умов Договору та земельного законодавства сторони несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність згідно з законодавством України.

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

Умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки

39. Право на оренду земельної ділянки комунальної власності не може бути відчужено її Орендарем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.

Прикінцеві положення

40. Цей договір набирає чинності після підписання уповноваженими представниками Сторін, сплати Орендарем річної орендної плати, відповідно до умов пункту 8 цього Договору.

41. Цей Договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в Орендодавця, другий – в Орендаря.

Невід'ємною частиною договору оренди землі є протокол про результати земельних торгів від _____ № _____.

Реквізити сторін

Орендодавець	**Орендар**
ЧЕРКАСЬКА МІСЬКА РАДА, *в особі _____, який діє на підставі рішення Черкаської міської ради від 11.11.2025 № 89-26 «Про уповноваження посадових осіб на виконання функцій організатора торгів»*	
Місцезнаходження: *18001, м. Черкаси* *вул. Байди Вишневецького, 36*	***Місцезнаходження:***
Ідентифікаційний код: *25212542*	*Ідентифікаційний код:*

Підписи сторін

Орендодавець	**Орендар**
_____	_____
М.П.	М.П.