



**ВОРОХТЯНСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
ЯРЕМЧАНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

шосте скликання

(одинадцята сесія)

РІШЕННЯ

**від 08 лютого 2012 р. №132-11 /2012
смт. Ворохта**

**Про затвердження «Положення про
врегулювання земельних відносин
до моменту укладання договору
оренди земельної ділянки»**

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

вирішила:

1. Затвердити Положення про врегулювання земельних відносин до моменту укладання договору оренди земельної ділянки (додаток №1).
2. Затвердити примірний попередній договір оренди землі (додаток №2).
3. Надати повноваження підпису попереднього договору оренди землі селищному голові.
4. Оприлюднити в засобах масової інформації та на офіційному веб-сайті селищної ради в мережі Інтернет «Положення про врегулювання земельних відносин до моменту укладання договору оренди земельної ділянки».
5. Контроль за виконанням даного рішення залишаю за собою.

Секретар ради

М.Йосипчук

**Положення
про врегулювання земельних відносин до моменту укладання договору оренди
земельної ділянки.**

1. Положення про врегулювання земельних відносин до моменту укладання договору оренди земельної ділянки розроблено відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», інших нормативно-правових актів з питань регулювання земельних відносин в Україні.

2. Положення про врегулювання земельних відносин до моменту укладання договору оренди земельної ділянки розроблено з метою врегулювання відносин Ворохтянської селищної ради з юридичними та фізичними особами на період здійснення землевпорядних робіт до моменту державної реєстрації договору оренди земельної ділянки, для захисту від непослідовних контрагентів і скорочення термінів укладання договорів оренди земельних ділянок.

3. На підставі рішення Ворохтянської селищної ради про надання дозволу на проведення робіт із землеустрою, особа, яка виявила бажання та має право згідно діючого законодавства отримати земельну ділянку, вільну від забудови, в орендне користування, а також, власники і орендарі будівель і споруд, після одержання їх у власність або оренду, протягом місяця після прийняття цього рішення обов'язково повинні укласти Попередній договір щодо укладання договору оренди земельної ділянки в майбутньому (далі – Попередній договір, додаток 1). У разі якщо протягом зазначеного терміну договір не було укладено рішення сесії втрачає чинність.

4. Попередній договір діє з моменту його підписання до моменту державної реєстрації договору оренди земельної ділянки (основного договору) та зобов'язує майбутнього Орендодавця та майбутнього Орендаря в термін одинадцять місяців укласти договір оренди земельної ділянки.

При виготовленні технічної документації щодо складання документів, що посвідчують право на земельні ділянки попередній договір укладається на площу, що визначена договором оренди попереднього землекористувача. При виготовленні технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельних ділянок та проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок попередній договір укладається на орієнтовну площу, що підтверджена плановими матеріалами та вказана в рішенні селищної ради. Зобов'язати юридичних та фізичних осіб в 5-ти денний термін з моменту укладання попереднього договору надати його копію в Яремчанську податкову інспекцію. Спир щодо невчасного укладання попереднього договору оренди та невчасне внесення змін до нього сторони вирішують в судовому порядку.

У визначений рішенням Ворохтянської селищної ради термін майбутні Орендарі зобов'язані:

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

- контролювати строк виконання робіт;

- не пізніше 30-го числа дев'ятого місяця з дня укладання Попереднього договору надати до Виконкому Ворохтянської селищної ради проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для подальшої підготовки проекту рішення про затвердження документації із землеустрою та надання в оренду земельної ділянки.

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

6. До заяви про укладання Попереднього договору надаються такі документи:

Для фізичних осіб – копія 1,2,11 сторінки паспорта громадянина України, копію ідентифікаційного коду, для фізичної особи (суб'єкта підприємницької діяльності) – копію свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності , копію правовстановлюючих документів на будівлю, споруду та квартири (у разі наявності).

Юридичні особи – довідку про включення до ЄДРПОУ, свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи, копію установчих документів, копію правовстановлюючих документів на будівлю, споруду (у разі наявності).

7. На підставі заяви та наданих документів Виконком Ворохтянської селищної ради готує проект попереднього договору.

8. Попередній договір містить умови, по-перше ті, що належать до його змісту і, по-друге, ті, що належать до змісту основного договору.

9. Суми орендної плати за використання земельних ділянок відображені у Попередньому Договорі сплачуються щомісячно, але не пізніше 30 числа поточного місяця за звітним періодом.

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

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

- орендар - у розмірі понесених витрат на виготовлення землевпорядної документації;

- орендодавець - у розмірі неодержаної орендної плати визначеної згідно затверджених селищною радою відсоткових ставок від нормативної грошової оцінки земельної ділянки з дати укладання попереднього договору до дати прийняття селищною радою відповідного рішення.

12. Приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж у натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї (договору оренди земельної ділянки), та державної реєстрації забороняється.

**Заступник
селищного голови**

Жабчук В. В.

Додаток 2
до рішення селищної ради
від 08.02.2012 № 132-11/2012

ПОПЕРЕДНІЙ ДОГОВІР оренди земельної ділянки

«__» _____ 2012 року

смт. Ворохта

Ворохтянська селищна рада Яремчанської міської ради Івано-Франківської області (код ЄДРПОУ 04354522, юридична адреса: смт. Ворохта, вул. Д.Галицького, 41) в особі селищного голови **Кермощука Петра Дмитровича**, що діє відповідно до Закону “Про місцеве самоврядування в Україні”, (надалі “Орендодавець”) з однієї сторони, та _____, з другої сторони, (надалі “Орендар”), уклали цей Договір про наступне:

1. Предмет договору

1.1. **Орендодавець** на підставі рішення Ворохтянської селищної ради від _____ та відповідно до рішень Ворохтянської селищної ради від 20 березня 2009 р. № 163-26/2009 та 20 січня 2009 р. № 153-24/2009 надає, а **Орендар** приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0.00 м. кв.(0,0 метрів квадратних) для обслуговування магазину «_____», яка знаходиться в смт. Ворохта, вул. Д.Галицького, ____.

Земельна ділянка передається в оренду по акту прийому-передачі, що є невід’ємною частиною договору.

2. Об’єкт оренди

2.1. В оренду передається земельна ділянка загальною площею **0,0** м. кв., яка розташована у смт. Ворохта по вул. Д. галицького, ____.

3.2. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить **0,0** гривень.

3. Строк дії попереднього договору

3.1. Даний Договір укладено згідно ст. 635 Цивільного кодексу України та діє до оформлення технічної документації на земельну ділянку, укладення та державної реєстрації основного договору оренди, але не більше 11 (одинадцяти) місяців.

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

4. Орендна плата

4.1. Орендна плата вноситься **Орендарем** у грошовій формі в розмірі 0,0 грн. (0,0 гривень 0 копійок) в рік, або щомісячно 0,0 грн. (0,0 гривень 0 копійок).

Грошова плата вноситься на розрахунковий рахунок виконкому Ворохтянської селищної ради р/р 33211815700018, УДК в м. Яремча УДК Івано-Франківської області, МФО 836014, код 04354522.

4.2. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції.

4.3. Орендна плата вноситься щомісячно. Розрахунки проводяться не пізніше 30 числа поточного місяця за звітним періодом.

4.4. Розмір орендної плати переглядається у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- зміни розмірів земельного податку, підвищення цін, тарифів, у тому числі внаслідок інфляції, зміни коефіцієнтів індексації;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;
- зміни ставок орендної плати, встановлених рішенням сесії Бахмацької міської ради;
- в інших випадках, передбачених законом.

5. Умови використання земельної ділянки

- 5.1. Земельна ділянка передається в оренду для _____
- 5.2. Цільове призначення земельної ділянки _____

6. Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

- 6.1. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється з (без) розроблення проекту її відведення.
- 6.2. Підставою розроблення проекту відведення земельної ділянки є: _____
- 6.3. Передача земельної ділянки орендарю здійснюється у _____ після реєстрації цього договору за актом її приймання-передачі.

7. Умови повернення земельної ділянки

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

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

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

7.3. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем землі, не підлягають відшкодуванню. Умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки визначаються окремою угодою сторін.

7.4. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання орендодавцем зобов'язань, передбачених Даним Договором.

Збитками вважаються:

- фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов Даного 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.

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

8. Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

8.1. На орендовану земельну ділянку не встановлено обмеження та інші права третіх осіб _____
(підстави встановлення обмежень (обтяжень))

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

9. Інші права та обов'язки сторін

9.1. Права **Орендодавця**:

- вимагати від **Орендаря** використання земельної ділянки у відповідності до мети Даного Договору;
- забезпечення екологічної безпеки землекористування, шляхом дотримання вимог земельного і природоохоронного законодавства України, державних та місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі;

- своєчасного внесення орендної плати;

- вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за дотриманням **Орендарем** умов Даного Договору;

- вимагати від **Орендаря** збільшення розмірів орендної плати у разі збільшення відповідно до Законодавства України розмірів земельного податку та ставок орендної плати, відповідно до місцевих нормативних актів і інших мотивів.

9.2. Обов'язки **Орендодавця**:

- забезпечувати відповідно до закону права третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;

- передати **Орендарю** по акту прийому-передачі у належному стані та у визначених межах земельну ділянку згідно з Даним Договором;
- не втручатись у господарську діяльність **Орендаря** і не створювати йому будь-яких перешкод при виконанні умов Даного Договору.

9.3. Права **Орендаря**:

- вимагати надання **Орендодавцем** для використання земельну ділянку після державної реєстрації Даного Договору оренди;
- використовувати орендовану земельну ділянку на власний розсуд у відповідності до мети, обумовленої у Даному Договорі; одержувати продукцію і доходи;
- за згодою **Орендодавця**, визначеною у окремій угоді сторін, проводити поліпшення земельної ділянки, зводити у встановленому законом порядку будівлі і споруди, закладати насадження, без зміни цільового призначення земельної ділянки;
- за згодою **Орендодавця** передавати у володіння і користування орендовану земельну ділянку або її частину іншій особі (суборенда) у випадках та на умовах, передбачених законом;
- користуватись на умовах платності та у відповідності з діючим порядком інженерними комунікаціями **Орендодавця** з метою забезпечення належної господарської діяльності на орендованій земельній ділянці.

9.4. Обов'язки **Орендаря**:

- приступити до використання орендованої земельної ділянки після державної реєстрації Даного Договору оренди ;
- використовувати орендовану земельну ділянку відповідно до мети визначеної Даним Договором, дотримуючись при цьому вимог чинного земельного і екологічного законодавства державних і місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі;
- своєчасно вносити орендну плату;
- враховувати при використанні земельної ділянки право третіх осіб, набуті відповідно до закону і Даного Договору;
- повернути **Орендодавцю** земельну ділянку після закінчення Даного Договору оренди;
- відшкодувати **Орендодавцеві** заподіяну шкоду стану земельної ділянки.

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

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

11. Страхування об'єкта оренди

- 11.1. Згідно з Даним Договором об'єкт оренди підлягає страхуванню на весь період дії Даного Договору.
- 11.2. Страхування об'єкта оренди здійснює орендар.
- 11.3. Сторони домовилися про те, що у разі невиконання свого обов'язку стороною, яка повинна згідно з Даним Договором застрахувати об'єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і вимагати відшкодування витрат на страхування.

12. Зміна умов договору і припинення його дії

12.1. Зміна умов Даного Договору здійснюється у разі зміни розмірів орендної плати законодавчими, або іншими нормативно-правовими актами у письмовій формі за взаємною згодою сторін протягом одного місяця з дати офіційного оприлюднення цих фактів.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов Даного Договору спір розв'язується у судовому порядку.

12.2. Дія Даного Договору припиняється у разі:

- укладення та державної реєстрації основного договору оренди земельної ділянки;
- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- ліквідації юридичної особи-орендаря.

Даний Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

12.3. Дія Даного Договору припиняється шляхом його розірвання за:

- взаємною згодою сторін;
- рішенням суду на вимогу однієї із сторін у наслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених Даним Договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

12.4. Розірвання Попереднього Договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається.

Умовами розірвання Даного Договору в односторонньому порядку є систематична несплата орендної плати.

12.5. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання Даного 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.

13. Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання Даного Договору

13.1. За невиконання або неналежне виконання Договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та Даного Договору.

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

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

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

Орендар – у розмірі понесених витрат на виготовлення землепорядної документації;

Орендодавець – у розмірі неодержаної орендної плати визначеної згідно затверджених селищною радою відсоткових ставок від нормативної грошової оцінки земельної ділянки з дати укладення попереднього договору до дати прийняття селищною радою відповідного рішення.

14. Прикінцеві положення

14.1. Даний Договір набирає чинності після підписання сторонами та його реєстрації. Даний Договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий – в орендаря.

Реквізити сторін

Орендодавець

**Ворохтянська селищна рада
Яремчанської міської ради
Івано-Франківської області**

**р/р 33211815700018 УДК в м. Яремче,
УДК Івано-Франківської області,
МФО 836014, код 04354522**

Юридична адреса: 78585, Івано-Франківська область, смт. Ворохта, вул. Д.Галицького, 41.

Орендар

Підписи сторін

Орендодавець

Кермошук П. Д.

М. П.

Орендар

М.П.