

Архівна копія  
27.11.2020 №33/1



## НОВОМОСКОВСЬКА МІСЬКА РАДА ДЕПУТАТІВ

### ЛУ СЕСІЯ ДВАДЦЯТЬ ЧЕТВЕРТОГО СКЛИКАННЯ

#### РІШЕННЯ

№ 321

24.12.2003 р.

**Про затвердження Положення  
про загальні засади набуття,  
реалізації і припинення права користування  
земельною ділянкою в м. Новомосковську**

Керуючись ст.12, ст. 93, Земельного кодексу України, Законом України "Про оренду землі" Постановою Кабінету Міністрів України від 25. 12. 1998р. №2073 „Про затвердження Порядку державної реєстрації договорів оренди землі” п.34 ст. 26, ст. 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» міська рада

#### ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Положення про загальні засади набуття, реалізації і припинення права користування земельною ділянкою в м. Новомосковську. (додається).
2. Виконавчому комітету Новомосковської міської ради керуватися даним Положенням при укладенні та реєстрації договорів оренди земельними ділянками.
3. Новомосковському міському відділу земельних ресурсів та міському комунальному підприємству „Новоград” – організувати роботу по забезпеченню державної реєстрації земельних ділянок та видачі довідок про грошову оцінку земельної ділянки відповідно до даного Положення.
4. Новомосковській регіональній державній інспекції взяти до відома зазначене Положення, зокрема, п. 10.3 – відповідно до якого протягом 5 днів після державної реєстрації договору оренди у виконкомі міської ради - орендар (землекористувач) повинен надати відомості до податкової інспекції про виникнення у нього права користування земельною ділянкою.

Міський Голова

  
В.І.Літвіщенко

## ПОЛОЖЕННЯ

### про загальні засади набуття, реалізації і припинення права користування земельною ділянкою в м. Новомосковську

#### 1. Загальні положення

1.1. Положення розроблено відповідно до Земельного кодексу України від 25.10.01, Цивільного кодексу України, Закону України від 06.10.98 №161-XIV "Про оренду землі", постанови Кабінету Міністрів України від 25 грудня 1998 року № 2073 "Про затвердження порядку державної реєстрації договорів оренди землі".

1.2. Положення визначає порядок оформлення договорів оренди та державних актів на право постійного користування земельною ділянкою, умови набуття ними чинності, реалізації і припинення права на оренду земельної ділянки чи права постійного користування нею, порядок нарахування орендної плати за землю та зберігання примірників зареєстрованих договорів оренди.

1.3. У відповідності до Земельного кодексу України існують наступні види користування землею: постійне користування земельною ділянкою та оренда земельної ділянки.

1.4. Положення регулює відносини щодо оренди землі та постійного користування з метою створення умов для раціонального користування земельною ділянкою, забезпечення захисту прав власників та землекористувачів земельних ділянок.

1.5. Оренда землі – це засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідної орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

Право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

#### 2. Об'єкти користування землею

2.1. Об'єктами оренди є земельні ділянки, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб України, територіальної громади міста Новомосковськ (комунальна власність) та держави (державна власність). Об'єктами постійного користування землею є земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності.

2.2. Об'єктами оренди, якщо це передбачено договором, може бути майно, що розташоване на земельній ділянці та забезпечує використання земельної ділянки за цільовим призначенням.

2.3. Разом з земельною ділянкою орендодавцем можуть передаватись в оренду належні водойми, інженерні комунікації, ділянки автомобільних шляхів і залізниць, транспортні лінії, житлові та виробничі будівлі, а також об'єкти рухомого майна, які забезпечують функціонування земельної ділянки за

цільовим призначенням (кар'єрні екскаватори, зрошувальні дощувальні установки тощо).

2.4. Земельні ділянки, що перебувають в постійному користуванні, можуть бути об'єктами оренди тільки після припинення права постійного користування землею відповідно до Земельного кодексу України.

### 3. Суб'єкти користування землею

3.1. Суб'єктами оренди земельних ділянок є орендодавці та орендарі. Суб'єктами постійного користування землею є власники та користувачі земельних ділянок.

3.2. Орендодавцями земельних ділянок є:

- громадяни та юридичні особи України, у власності яких перебувають земельні ділянки;
- міська рада – щодо земель комунальної власності;
- обласна державна адміністрація – щодо земель державної власності.

3.3. Орендарями земельної ділянки можуть бути:

- Кабінет Міністрів України, обласні та районні державні адміністрації;
- сільська, селищна, міська рада;
- громадяни України, юридичні особи, релігійні, громадські організації, а також іноземні держави, іноземні юридичні та фізичні особи.

3.4. Власниками земельних ділянок при постійному користуванні є:

- щодо земель державної власності – держава в особі обласної державної адміністрації;
- щодо земель комунальної власності – міська рада.

3.5. Право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності. Особи, в яких земельні ділянки перебувають у постійному користуванні, але вони не належать до вище перерахованих категорій, повинні до 01.01.05. переоформити постійне користування на право власності або оренди земельної ділянки.

3.6. Право на оренду земельної ділянки може переходити та набуватися спадкоємцями орендаря, а при їх відсутності чи відмові стати орендарем таке право можуть набувати особи, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем.

3.7. У разі засудження громадянина-орендаря до позбавлення волі право на оренду земельної ділянки переходить до одного з членів його сім'ї. Такими особами відповідно до Закону можуть бути:

- чоловік (дружина);
- діти;
- батьки;
- інші особи, якщо вони постійно проживають з орендарем та ведуть спільне господарство.

3.8. Особи, до яких перейшло право на оренду земельної ділянки, можуть стати стороною договору оренди лише у разі, якщо вони відповідають вимогам, встановленим чинним законодавством України для орендаря.

3.9. Фізичні особи, які набули право на оренду земельної ділянки в порядку спадкоємства або у якості члена сім'ї засудженого орендаря та виявили бажання стати орендарем, повинні укласти новий договір оренди земельної ділянки з орендодавцем та зареєструвати його відповідно до Порядку державної реєстрації договорів оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.1.2.98 № 2073.

#### 4. Набуття права оренди на земельну ділянку та порядок укладання договору оренди

4.1. Орендарі набувають право оренди на земельну ділянку на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Законом України "Про оренду землі" та договором оренди.

4.2. Право оренди земельної ділянки набувається орендарем шляхом досягнення згоди з орендодавцем із усіх суттєвих умов договору та його укладення за формою, яка визначається нормативно-правовими актами України.

4.3. Особа, яка бажає отримати земельну ділянку в оренду із земель, що перебувають у власності юридичних та фізичних осіб, звертається до її власника. Передача в оренду земельних ділянок здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем.

4.4. Особа, яка бажає отримати в оренду земельну ділянку із земель комунальної власності із зміною її цільового призначення або під забудову, подає заяву (клопотання) до міської ради. У заяві (клопотанні) повинні бути вказані розмір, місце розташування та мета використання земельної ділянки. До клопотання також додаються матеріали вибору земельної ділянки та за мотивованим висновком головного архітектора міста – містобудівне обґрунтування місця розташування об'єкта.

Міська рада розглядає заяву (клопотання) з наданими матеріалами і дає згоду на розроблення проекту відведення земельної ділянки або - мотивовану відмову.

Умови і строки розроблення проектів відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником із організацією, яка має ліцензію на виконання цих робіт.

Проект відведення земельної ділянки погоджується із землекористувачем, органом по земельних ресурсах, природоохоронним та санітарно-епідеміологічним органами, органами архітектури та охорони культурної спадщини і подається до міської ради, яка розглядає його і, в межах своїх повноважень, визначених Земельним кодексом України, приймає рішення про передачу земельної ділянки в оренду.

4.5. Особа, що бажає оформити документи на землекористування під об'єктами нерухомого майна, які знаходяться у її власності, подає заяву (клопотання) до міської ради тільки після розроблення землепорядної документації по встановленню меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Міська рада розглядає заяву (клопотання) та приймає рішення про передачу земельної ділянки в оренду.

4.6. Підставою для укладення договору оренди і набуття права на оренду земельної ділянки, що перебуває у державній або комунальній власності, є рішення орендодавця або уповноваженого ним органу.

4.7. Передача в оренду земельних ділянок із земель державної або комунальної власності за наявності одного орендаря здійснюється на підставі відповідного рішення безпосередньо цьому орендареві шляхом укладення з ним договору оренди при забезпеченні умов, за яких передається в оренду ділянка.

В такому ж порядку укладається договір оренди і у випадку, коли на земельній ділянці державної або комунальної власності знаходяться приватизовані орендарем об'єкти і ця земельна ділянка забезпечує їх нормальне функціонування.

4.8. У разі переходу права власності на майновий об'єкт, розташований на землях державної або комунальної власності, договір оренди укладається з особою, що набула права власності на цей об'єкт.

4.9. Право оренди земельної ділянки, яка перебуває в державній або комунальній власності, може бути набуто на конкурентних засадах за результатами конкурсу чи аукціону, який оголошується орендодавцем у разі надходження двох або більше заяв на оренду однієї й тієї ж земельної ділянки.

Умови проведення конкурсу чи аукціону визначаються власником земельної ділянки.

Умови конкурсу чи аукціону повинні бути розроблені з дотриманням Законів України "Про захист від недобросовісної конкуренції" та "Про обмеження монополізму та недопущення недобросовісної конкуренції у підприємницькій діяльності".

4.10. Результати конкурсу чи аукціону повинні бути оформлені відповідним протоколом, який є підставою для набуття права на оренду земельної ділянки і укладення договору оренди.

4.11. Порядок укладення договору оренди земельної ділянки:

4.11.1. У разі згоди орендодавця надати земельну ділянку в оренду сторони укладають договір, у якому обумовлюють істотні та інші умови оренди землі.

Договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язується використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Умови договору оренди земельної ділянки не можуть суперечити законам України.

4.11.2. Істотними умовами договору оренди земельної ділянки є:

- 1) об'єкт оренди (місцерозташування та розмір земельної ділянки);
- 2) термін договору оренди;
- 3) орендна плата (розмір, індексація, форми платежу, термін та порядок внесення і перегляду);
- 4) цільове призначення, умови використання і збереження стану землі;
- 5) умови і строки передачі орендареві та повернення земельної ділянки орендодавцеві;

6) існуючі обмеження і обтяження щодо використання земельної ділянки;

7) сторона (орендодавець чи орендар), яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;

8) відповідальність сторін.

За згодою сторін у договорі оренди земельної ділянки можуть бути зазначені й інші умови (якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення договору оренди тощо).

4.11.3. Відсутність у договорі оренди однієї з істотних умов, а також порушення вимог статей 4-6, 11, 17 Закону України "Про оренду землі" є підставою для відмови у державній реєстрації договору оренди згідно зі ст.18 Закону України "Про оренду землі", а також для визнання договору недійсним відповідно до законів України.

4.11.4. Умови договору оренди земельної ділянки діють у випадках, коли після набрання договором чинності законами України встановлені інші правила, ніж ті, що передбачені договором, крім випадків, визначених ст.21 Закону України "Про оренду землі", а також випадків, визначених чинним законодавством України, якщо вони підвищують рівень захисту прав орендарів, орендодавців, третіх осіб.

4.11.5. Договір оренди земельної ділянки укладається в письмовій формі та підписується відповідними особами з обох сторін.

У разі надання земельної ділянки в оренду в порядку відведення, договір оренди підписується після перенесення меж в натуру (на місцевість).

4.11.6. Невід'ємною частиною договору оренди є план (схема) земельної ділянки, акт визначення меж земельної ділянки в натурі, акт прийому-передачі земельної ділянки.

4.11.7. Договір оренди земельної ділянки, за бажанням сторін може посвідчуватися нотаріально.

У випадку змін умов договору вони повинні бути здійснені у письмовій формі.

4.11.8. Договір оренди земельної ділянки набирає чинності після досягнення домовленості з усіх істотних умов, підписання його сторонами і державної реєстрації.

4.11.9. Термін договору оренди земельної ділянки (у тому числі й до настання певної умови) визначається за погодженням сторін, але не більше, як на п'ятдесят років.

4.11.10. Укладений договір оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації.

Факт державної реєстрації засвідчується печаткою виконавчого комітету міської ради з підписом уповноваженої на це особи та зазначенням дати реєстрації на всіх примірниках договору.

Порядок та органи, що здійснюють державну реєстрацію, визначені «Порядком державної реєстрації договорів оренди землі», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 1998 року № 2073.

## 5. Суборенда земельних ділянок

5.1. Орендована земельна ділянка або її частина за згодою орендодавця може передаватись у володіння і користування іншій особі (суборенда).

5.2. Умови договору суборенди земельної ділянки або їх частини повинні бути визначені у межах договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому. Термін суборенди не може перевищувати строку дії договору оренди землі.

5.3. Договір суборенди земельної ділянки або її частини підлягає державній реєстрації відповідно до "Порядку державної реєстрації договорів оренди землі".

Необхідність нотаріального посвідчення договору суборенди земельної ділянки або її частини визначається сторонами цього договору.

5.4. У разі припинення або розірвання договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється

## 6. Порядок надання земельних ділянок у постійне користування

6.1. Надання земельних ділянок у постійне користування із земель комунальної власності здійснюється на підставі рішення міської ради за проектами відведення цих ділянок.

6.2. Особа, зацікавлена в одержанні земельної ділянки у постійне користування із земель комунальної власності, звертається з відповідним клопотанням до міської ради.

6.3. До клопотання про відведення земельної ділянки додаються документи, що обґрунтовують її розмір, призначення та місце розташування.

6.4. Передача земельних ділянок у постійне користування здійснюється у порядку, передбаченому п.п. 4.4.- 4.5. цього Положення

6.5. Відмову органів місцевого самоврядування або органів виконавчої влади у наданні земельної ділянки у користування або залишення клопотання без розгляду може бути оскаржено в судовому порядку.

6.6. Право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державними актами. Форма державних актів затверджується Кабінетом Міністрів України.

## 7. Плата за користування землею

7.1. Використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

7.2. За користування земельною ділянкою сплачується орендна плата та земельний податок.

7.3. Орендна плата та земельний податок є обов'язковими і регулярними платежами, які користувачі вносять за володіння та користування земельною ділянкою відповідно до Закону України "Про плату за землю". Орендна плата може вноситься на майбутній період на термін не більше одного календарного року.

7.4. Розмір, умови і строки внесення орендної плати встановлюються за згодою сторін у договорі оренди, а земельного податку – Законом України “Про плату за землю”.

7.5. Розмір орендної плати залежить від таких істотних умов договору оренди:

- місця розташування земельної ділянки;
- терміну договору оренди;
- цільового призначення, умов використання і збереження якості землі;
- умов повернення земельної ділянки орендодавцеві;
- існуючих обмежень і обтяжень щодо використання земельної ділянки;
- сторони ( орендодавця чи орендаря), яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;
- відповідальності сторін.

7.6. Розмір орендної плати визначається на підставі орендних ставок, які встановлюються залежно від вартості земельної ділянки, яка встановлюється на основі грошової (нормативної) оцінки земельної ділянки на підставі роботи по грошовій оцінці земель м. Новомосковськ Дніпропетровської області, розробленої Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст „Діпромисто” (м. Київ) і не може бути меншою за розмір земельного податку та не може перевищувати 10 % нормативної грошової оцінки землі. Виключенням з цього – є визначення орендаря на конкурентних умовах. Розмір земельного податку визначається у відповідності до Закону України “Про плату за землю” і може переглядатися не пізніше, ніж за 3 місяці до початку нового бюджетного року.

7.7. Розмір орендної плати може переглядатись в разі:

- підвищення цін, тарифів, в тому числі інфляційних процесів;
- збільшення (зменшення), відповідно до чинного законодавства України, розміру земельного податку;
- зміни умов господарювання, передбачених договором оренди;
- інших обставин, передбачених договором оренди;

Розмір орендної переглядається один раз на три роки в порядку передбаченому договором оренди.

7.8. Договором оренди можуть передбачатися також особливі умови орендних ставок, пов'язаних зі зміною чинного законодавства України, стихійним лихом, невикористанням зобов'язань сторін та іншими обставинами.

7.9. Орендна плата встановлюється у таких формах:

- грошовій – плата є певною сумою коштів;

7.10. Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, справляється виключно у грошовій формі і централізується на спеціальних бюджетних рахунках, розподіляються і використовуються відповідно до Закону України “Про плату за землю”.

7.11. Внесення орендної плати здійснюється у строки, встановлені за угодою у договорі оренди, а земельного податку – у строки, встановленні чинним законодавством України.



7.12. Внесення орендної плати на майбутній період оренди допускається на термін, не більший одного року.

7.13. При достроковому припиненні або розірванні договору за угодою сторін чи за ініціативою однієї із сторін орендна плата, внесена на майбутній період, повертається орендарю протягом шести місяців з дня дострокового припинення чи розірвання договору.

7.14. У разі визнання договору оренди земельної ділянки недійсним, сплачена за фактичний строк орендна плата не повертається.

7.15. При частковому припиненні або розірванні договору оренди за ініціативою орендодавця за умови, що право на оренду набуто за результатами аукціону (конкурсу), орендарю відшкодовуються витрати, пов'язані з набуттям цього права протягом шести місяців.

7.16. Орендодавець має право на відшкодування упущеної вигоди у розмірі суми орендної плати за 6 місяців з часу підписання договору у разі відмови орендаря від укладення договору оренди, якщо ця відмова не пов'язана з порушенням орендодавцем договору оренди.

## **8. Порядок складання плану земельної ділянки, яка передається в користування**

8.1. План земельної ділянки, яка передається в користування, складається до укладення договору оренди земельної ділянки та видачі акта на право постійного користування

8.2. На землях несільськогосподарського призначення план земельної ділянки, яка передається в користування, складається, як правило, в масштабах 1:500 - 1:2000, на землях сільськогосподарського призначення - 1:500 - 1:1000.

8.3. На кресленні плану наносяться:

- геодезичні дані (номери кутів повороту зовнішньої межі, міри ліній, румби);
- площа земельної ділянки;
- опис меж суміжних землеволодінь і землекористувань.

8.4. План земельної ділянки, як правило, виготовляється на підставі геодезичної зйомки меж цієї ділянки відповідного масштабу. На земельній ділянці, яка передається в користування, встановлюється не менше двох межових знаків постійної дії. В процесі геодезичної зйомки здійснюється прив'язка цих знаків до державної геодезичної мережі.

8.5. Встановлення межових знаків проводиться в присутності представника землекористувача.

8.6. Після встановлення межових знаків складається відповідний акт погодження суміжних меж, який підписується усіма зацікавленими сторонами та представником організації, що виконувала геодезичні роботи.

8.7. Згідно з каталогом координат поворотних точок зовнішньої межі земельної ділянки вираховується її загальна площа з необхідною точністю.

8.8. Відповідно до ст.15 Закону України "Про оренду землі", у разі зміни цільового призначення земельної ділянки, надання в користування здійснюється за проектом відведення в порядку, визначеному Земельним

кодексом України. Проект відведення земельної ділянки є невід'ємним додатком до договору оренди та акта на право постійного користування земельною ділянкою.

8.9. Надання земельної ділянки в користування без зміни її цільового призначення, межі якої визначені в натурі, здійснюється без розроблення проекту її відведення.

8.10. Умови, строки, а також плата за розроблення проекту відведення земельної ділянки, що перебуває у власності громадян та юридичних осіб, визначаються за згодою сторін.

## 9. Права та обов'язки орендодавця

9.1. Орендодавець гарантує, що:

- земельна ділянка є у його власності і він має законні повноваження передавати цю земельну ділянку у тимчасове користування на умовах оренди, надавати інші права, визначені у договорі оренди.

- жодна із умов та жодне із положень договору не порушує чинного законодавства України;

- особа, яка підписує договір оренди земельної ділянки, є належним чином уповноважена на те, щоб діяти від імені орендодавця для цілей укладення цього договору і на умовах, визначених в ньому.

9.2. Орендодавець має право:

- вимагати від орендаря використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди, забезпечення екологічної безпеки землекористування шляхом додержання вимог земельного і природоохоронного законодавства України, державних та місцевих стандартів, норм і правил щодо режиму використання землі, своєчасного внесення орендної плати;

- вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за додержанням орендарем умов договору;

- вимагати від орендаря збільшення розмірів орендної плати у разі збільшення відповідно до законодавства розмірів земельного податку та інших мотивів, визначених у пункті 7.5. цього положення;

- вимагати від орендаря відшкодування упущеної вигоди у розмірі суми орендної плати за 6 місяців з часу підписання договору у разі відмови орендаря від укладеного договору оренди, якщо ця відмова не пов'язана з порушенням орендодавцем договору оренди.

9.3. Орендодавець зобов'язаний:

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

- передавати орендарю по акту прийому-передачі у належному стані та у визначених межах земельну ділянку згідно з договором оренди;

- не втручатись у господарську діяльність орендаря і не створювати йому будь-яких перешкод при виконанні умов договору оренди;

- після закінчення строку оренди відшкодувати орендареві витрати, вкладені ним у поліпшення якості (підвищення вартості) земельної ділянки, що були зроблені ним у відповідності до умов договору повністю.

## 10. Права та обов'язки орендаря

### 10.1. Орендар гарантує, що:

- він є законно існуючою юридичною особою відповідно до законодавства України та має усі повноваження і законні права на здійснення діяльності на орендованій земельній ділянці згідно з метою визначеною у договорі оренди;

- державні органи управління та органи місцевого самоврядування, включаючи санітарні, протипожежні, землепорядні органи, а також органи охорони природи та архітектури не будуть обмежуватись стосовно доступу до орендованої земельної ділянки для виконання їх обов'язків в межах їх повноважень;

- особа, яка підписує договір оренди, є належним чином уповноважена на це від імені орендаря для цілей укладення договору оренди на умовах, викладених в договорі.

### 10.2. Орендар має право:

- вимагати надання орендодавцем для використання земельну ділянку після державної реєстрації договору оренди та відшкодування орендодавцем упущеної вигоди і збитків, заподіяних ненаданням у зазначений строк;

- використовувати орендовану земельну ділянку на власний розсуд у відповідності до мети, обумовленої у 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 земельною ділянкою на умовах платності та у відповідності до діючого порядку інженерними комунікаціями орендаря з метою забезпечення належної господарської діяльності на орендованій земельній ділянці.

### 10.3. Орендар зобов'язаний:

- приступити до використання орендованої земельної ділянки після державної реєстрації договору оренди;

- використовувати орендовану земельну ділянку відповідно до мети, визначеної у договорі оренди, дотримуватись при цьому вимог чинного земельного і екологічного законодавства, державних і місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі;

- здійснювати заходи щодо поліпшення стану земельної ділянки у обсягах і строках, визначених окремою угодою сторін;

- у відповідності до договору оренди своєчасно вносити оренду плати;

- враховувати при використанні земельної ділянки права третіх осіб, набуті відповідно до Закону і договору оренди;

- у належному стані повернути орендодавцю земельну ділянку після закінчення строку договору;
- не утримувати земельну ділянку для забезпечення своїх вимог до орендодавця;
- відшкодувати орендодавцеві заподіяну шкоду стану земельної ділянки.
- протягом п'яти днів з моменту державної реєстрації договору оренди - повідомити податкові органи про факт набуття права користування земельною ділянкою

## **11. Права та обов'язки землекористувачів при постійному користуванні земельною ділянкою**

11.1. Землекористувачі, якщо інше не передбачено Законом, мають право:

- самостійно господарювати на землі;
- власності на посіви та насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію;
- використовувати у встановленому законом порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові угіддя, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;
- на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
- споруджувати житлові будинки, виробничі та інші споруди.

11.2. Землекористувачі зобов'язані:

- забезпечувати використання землі за цільовим призначенням;
- дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- своєчасно сплачувати земельний податок;
- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан та використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем.

11.3. Законом можуть бути встановлені інші обов'язки землекористувачів.

## **12. Умови зміни, припинення і розірвання договору оренди**

12.1. Сторони домовляються:

- зміна умов договору можлива за взаємною згодою сторін;
- договір втрачає чинність у разі його припинення або розірвання.

12.2. Підставою припинення договору оренди є:

- закінчення його строку;
- придбання орендарем земельної ділянки у власність;
- примусовий викуп (вилучення) земельної ділянки у разі суспільної необхідності;
  - неможливість використання земельної ділянки внаслідок обставин, що не залежать від орендаря та орендодавця (у разі зміни умов господарювання внаслідок змін у чинному законодавстві України);
  - у разі смерті орендаря і відмови його спадкоємців від виконання умов договору оренди або при відсутності таких спадкоємців, а також у випадках, коли орендодавець не бажає укласти договір із спадкоємцями орендаря;
    - у разі ліквідації юридичної особи – орендаря.
- припинення права власності орендодавця на земельну ділянку.

#### 12.3. Підставою розірвання договору є:

- взаємна згода сторін;
- випадкове знищення чи пошкодження орендованої земельної ділянки, яке суттєво перешкоджає її використанню;
- вимога однієї із сторін у випадку невиконання іншою стороною обов'язків, передбачених договором;
- добровільна відмова орендаря від оренди земельної ділянки або припинення діяльності орендаря;
- укладення договору оренди землі з порушенням порядку, встановленого законодавством України;
- використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;

#### 12.4. Сторони погоджуються з тим, що:

- дострокове розірвання договору оренди має здійснюватись за умови письмового попередження зацікавленої в цьому сторони за 3 місяця.

12.5. Будь-які зміни або доповнення до договору оренди здійснюються у письмовій формі та підписуються належним чином уповноваженими представниками сторін. У разі, якщо з будь-яких причин будь-які положення договору є недійсними, недіючими, незаконними або такими, що не мають юридичної сили, це не впливає на дійсність або юридичну силу будь-якого, або усіх положень договору. Сторони попереджуються, що у випадках, коли будь-яке із положень договору втратило юридичну силу, вони невідкладно розпочнуть переговори на засадах взаємної доброзичливості для того, щоб змінити це положення таким чином, щоб у зміненому вигляді воно стало чинним і законним та у максимально можливому обсязі відбивало початкові наміри сторін щодо суті зазначеного положення.

12.6. В разі відсутності взаємної згоди сторін щодо зміни умов договору оренди, його дострокового розірвання на вимогу зацікавленої сторони, ці питання вирішуються у судовому порядку. В разі припинення або розірвання договору орендар має забезпечити виконання умов повернення земельної ділянки відповідно до договору.

### **13. Підстави припинення права постійного користування земельною ділянкою**

13.1. Підставами припинення права постійного користування є :

- добровільна відмова від права користування земельною ділянкою;
- вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених Земельним кодексом України;
- припинення діяльності державних чи комунальних підприємств, установ та організацій;
- використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;
- використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- систематична несплата земельного податку.

### **14. Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за договором оренди землі**

14.1. Кожна із сторін за невиконання або неналежне виконання договору оренди, в тому числі за зміну або розірвання договору в односторонньому порядку, несе перед іншою стороною майнову відповідальність у вигляді сплати пені (встановлюється за згодою сторін), а також відповідальність, передбачену чинним законодавством України.

14.2. Сплата пені за прострочення платежів здійснюється у розмірі, який встановлюється у відповідності до чинного законодавства та за згодою сторін.

14.3. Сплата пені не звільняє сторони від виконання покладених на них зобов'язань та усунення виявлених порушень.

14.4. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання обов'язків договору, якщо це невиконання відбулося за обставин, які виникли після укладення договору внаслідок невідворотних дій надзвичайного характеру, які сторона не змогла передбачити, ні попередити вжитими заходами (повінь, пожежа, осідання ґрунту та інші явища природи, а також війна або військові дії), які призвели до неможливості виконання договору.

### **15. Порядок вирішення спірних питань, пов'язаних з землекористуванням**

Спірні питання, які виникають при користуванні землею, вирішуються у суді, Господарському суді та за згодою сторін – у третейському суді.

### **16. Заключні положення**

16.1. Договір оренди набуває чинності після його підписання сторонами, та державної реєстрації у міській раді або в уповноваженому нею органі.

16.2. Договір укладається у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу. Один з них знаходиться у орендаря, другий – за місцем його державної реєстрації.

16.3. Право постійного користування виникає після одержання та державної реєстрації землекористувачем державного акта на право постійного користування земельною ділянкою.

16.4. Орендар протягом п'яти днів з моменту державної реєстрації договору оренди має повідомити податкові органи про факт набуття права користування земельною ділянкою