|  |
| --- |
| **Додаток № 5 до рішенняГрушівської сільської ради№126/ХІІ-VІІвід 30 січня 2017 року** |
| **П О Л О Ж Е Н Н Я** |  |
| Про оренду та порядок розрахунку орендної плати за земельні ділянки  у населених пунктах на території Грушівської сільської ради . | |
| І. Загальні положення.  1.1. Положення розроблене відповідно до Конституції України, Земельного , Податкового, Господарського, Цивільного , Бюджетного кодексів України, Законів України «Про оренду землі» від 06.10. 1998 року № 161- ХІУ, «Про місцеве самоврядування в Україні» , Постанов Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 року за №220 «Про затвердження Типового договору оренди землі», від 13.12. 2006 року  № 1724 «Деякі питання оренди землі», інших нормативно-правових актів з питань регулювання земельних відносин в Україні.  1.2. Положення регулює:  1.2.1. організаційні відносини , пов’язані з наданням в оренду земельних ділянок  у населених пунктах Грушівської сільської ради.  1.2.2.правові відносини між орендавцем та орендарем по використанню земельних ділянок.  1.2.3.порядок розрахунку орендної плати , укладання ,реєстрації, внесення змін, припинення дії, розірвання, поновлення договорів оренди землі та суборенди земельних ділянок.  І.І.   Терміни та визначення.  2.1. У цьому Положенні наведені терміни застосовуються у такому значенні :  ОРЕНДА ЗЕМЛІ – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою , необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності .  ОБЄКТАМИ ОРЕНДИ є земельні ділянки , що перебувають у власності громадян , юридичних осіб, комунальній або державній власності.  ОРЕНДОДАВЕЦЬ – Грушівська сільська рада  в особі Грушівського сільського голови .  ОРЕНДАРЯМИ земельних ділянок є – юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.  ОРЕНДАРЯМИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК МОЖУТЬ БУТИ:  а) районні , обласні , Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах повноважень , визначених законом;  б) сільські, селищні , міські, районні та обласні ради ,Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень , визначених законом ;  в) громадяни і юридичні особи України , іноземці та особи без громадянства , іноземні юридичні особи , міжнародні об’єднання та організації , а також іноземні держави .  ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА – частина земної поверхні з установленими межами ,певним місцем розташування , цільовим (господарським) призначенням та з визначеними  щодо неї правами.  ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ – це  строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві  для провадження підприємницької та іншої діяльності , та зобов’язання орендаря , щодо використання земельної ділянки  відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства .Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін , але не може перевищувати 50 років.  ДОГОВІР СУБОРЕНДИ – договір про передачу орендарем земельної ділянки в оренду третій особі , за попередженням орендодавця.  ВИТЯГ ПРО НОРМАТИВНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ – вартість земельної ділянки в межах населених пунктів Грушівської сільської ради , визначена відповідним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів .  ОРЕНДНА ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ – це обов’язковий  платіж ,який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі.  Розмір умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюється за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності , які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України)  Обчислення орендної плати за землю здійснюються з урахуванням індексів інфляції ,якщо інше не передбачене договором оренди.  У разі визнання у судовому порядку договору оренди не дійсним отримана орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається.  СТАВКА ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ  – плата за користування земельною ділянкою, визначена у відсотках від нормативної грошової оцінки відповідно до цього Положення та рішення Грушівської сільської ради .  ПОДАТОК – це обов’язків , безумовний платіж до відповідного бюджету, що справляється з платників податку відповідно до Податкового кодексу.  ЗБІР (ПЛАТА, ВНЕСОК) – це обов’язків платіж до відповідного бюджету ,що справляється з платників зборів , з умовою  отримання ними спеціальної вигоди, у тому числі внаслідок вчинення на користь таких осіб державними органами ,органами місцевого самоврядування , іншими уповноваженими органами та особами юридично значимих дій.  СТАВКА ПОДАТКУ – законодавчо визначений річний розмір податкових нарахувань (плати) за одиницю площі оподаткованої земельної ділянки;  2.2.Орендодавцем  земельних ділянок за цим Положенням виступає Грушівська сільська рада  в особі Грушівського сільського голови   на підставі делегованих йому повноважень.  2.3. Рішення про надання в оренду земельних ділянок приймає  Грушівська сільська рада в межах своїх уповноважень, визначених Земельним кодексом ,або за результатами аукціону.  ІІІ. Укладання договору оренди землі та його реєстрація.  3.1. Підставою для укладання договору оренди землі є прийняття рішення Грушівської сільської ради у порідку , передбаченому Земельним кодексом України, або результатами аукціону. У разі набуття права оренди земельної ділянки на аукціоні підставою для укладання договору оренди є протокол аукціону. Порядок проведення аукціону та набуття права оренди земельної ділянки на аукціоні визначається відповідним Положенням , затвердженим рішенням сесії Грушівської сільської ради   та чинним законодавством. Укладення договору оренди земельної ділянки може бути здійснено на підставі цивільно-правового договору або в порядку спадкування. При передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва ,  фермерського господарства ,особистого селянського господарства  строк дії оренди землі визначається  за згодою сторін , але не може бути меншим ніж сім років.  3.2.договір оренди землі укладається у письмовій формі , відповідно до технічної документації  або проекту землеустрою. Договір набуває чинності з моменту  укладення  та державної реєстрації   права оренди. Моментом укладання договору є дата реєстрації в Грушівській сільській раді. Передача об’єкта оренди орендарю здійснюється орендодавцем у строки та на умовах , що визначені у договорі оренди  земля, за актом приймання-передачі.  3.3. Функціональне використання земельної ділянки не може змінюватися на протязі терміну дії договору.  3.4. Відповідальним за складання проекту договору оренди земельної ділянки , його реєстрацію є спеціаліст-юрист  виконавчого комітету сільської ради.  3.5.Права та обов’язки орендодавця та орендарів визначається договором оренди земля за цим Положенням.  3.6.Реєстрація договору оренди землі здійснюється відповідно до чинного законодавства.  ІV. Порядок розрахунку орендної плати за земельні ділянки.  4.1. Підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.  4.2. Розмір, форма та зміна орендної плати ,відповідальність за її несплату встановлюється у договорі між орендодавцем і орендарем ,крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки  державної та комунальної власності , які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України .  4.3. Розмір орендної плати  за земельну ділянку встановлюється відповідно до її функціонального використання у розрізі економіко—планувальних зон,  згідно з нормативною грошовою оцінкою земля та не залежить від наслідків господарської діяльності орендаря.  4.4. Підставою для визначення орендної плати є це Положення та відповідний документ про нормативну грошову оцінку земельних ділянок, що розташовані на території Грушівської сільської ради , який надається відділом Держгеокадастру Дніпропетровської області за зверненням орендодавця чи орендаря.  4.5.Розрахунок річної орендної плати за земельну ділянку оформляється у вигляді додатку №1  до договору оренди.  4.6. Спеціаліст-юрист виконавчого комітету сільської ради до 1 лютого поточного року подає органу доходів і зборів за місцезнаходженням земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладені договори оренди  на поточний рік, та інформує відповідний орган доходів і зборів про укладення нових ,внесення змін до існуючих договорів оренди землі  та їх розірвання до 1 числа місяця, що настає за місяцем ,у якому відбулися зазначені зміни.  4.7. Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди ,але річна сума платежу :  – не може бути меншою 3% нормативно грошової оцінки землі;  – не може перевищувати 12 % нормативно грошової оцінки землі;  4.8. Підставою для застосування ставки орендної плати для земельних ділянок виділених під майбутнє будівництво є подання відповідного клопотання до виконавчого комітету Грушівської сільської ради з наданням копій декларації про початок будівництва  та плану-графіку будівництва.  4.9. Плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати  орендної плати .  4.10.Податковий період ,порядок обчислення орендної плати ,строк сплати та порядок її зарахування  до бюджетів застосовується відповідно до вимог статей 285-287 Податкового кодексу.  V.Ставки орендної плати за землю.  5.1. Ставки орендної плати за землю прописані у рішення Грушівської сільської ради від 30 січня 2017 року.  VІ. Порядок справляння орендної плати за землю.  6.1. Орендна плата за земельні ділянки справляється виключно у грошовій формі . Орендна плата за перший місяць нараховується залежно від кількості днів місяця з дати укладення договору.  6.2. Внесення орендної плати на майбутній період оренди допускається на термін не більше року.  6.3. Річна орендна плата вноситься в терміни та у розмірах, які визначені договором оренди землі, до сільського бюджету та використовуються згідно чинного законодавства.  6.4. За несвоєчасну сплату орендної плати у строки, визначені договором оренди землі за цим Положенням , нараховується пеня у розмірі 120 (сто двадцять )відсотків річних ,облікової ставки Національного банку України, діючої на день виникнення боргу за кожний день прострочення.  6.5. Контроль за правильністю обчислення , справляння і стягнення орендної плати  за земельними ділянками здійснюється Апостолівським відділенням Криворізької південної МДПІ Дніпропетровської області.  VІІ. Внесення змін до договору оренди.  7.1.Зміни до договору оренди землі здійснюються за взаємною згодою сторін шляхом укладання додаткових угод, які підписуються уповноваженими представниками орендодавця та орендаря . У разі недосягнення згоди  щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується у судовому порядку.  7.2. додаткові угоди не укладаються у випадку перерахунку орендної плати  при зміні ставок земельного податку та ставок орендної плати  відповідно до змін чинного законодавства . Перерахунок розміру  орендної плати на поточний рік проводиться до 1 березня  щорічно та здійснюється орендодавцем самостійно  у вигляді Розрахунку (додаток 1 до Положення) . Орендар повинен щороку до 15 березня звернутись до орендодавця за отриманням відповідного розрахунку на поточний рік.  VІІІ. Припинення та розірвання договорів оренди землі.  8.1. Договір оренди землі припиняється:  – закінчення строку, на який було укладено договір;  – викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;  – поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;  – смерті фізичної особи – орендаря, засудження  його та позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 Закону України « Про оренду землі» , від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;  – ліквідації юридичної особи – орендаря;  – відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем ;  – набуття права власності на житловий будинок , будівлю або споруду , що розташовані на орендованій іншою особою земельної ділянки;  – припинення дії договору , укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі , укладених у рамках такого партнерства)  8.2. Договір оренди землі припиняється у випадках, передбачених законом та у випадках зазначених у договорах оренди землі.  8.3.Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін . На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом . Розірвання договору оренди в односторонньому порядку не допускається ,якщо інше не передбачено законом  або цим договором.  8.4. Уразі розірвання договору оренди землі з ініціативи орендаря орендодавець має право на отримання орендної плати на землях сільськогосподарського призначення за шість місяців , а 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.  8.5. Договір оренди землі може бути припинений орендодавцем в односторонньому порядку у випадках, передбачених у договорі оренди землі.  8.6. Несплата орендної плати (її частини) є підставою для дострокового розірвання договору з ініціативи орендодавця з вимогою відшкодування втрат від недоотримання коштів сплатою орендарем штрафних санкцій , передбачених договором оренди.  ІХ. Розірвання договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності у разі  необхідності надання її для суспільних потреб.  9.1. Договір оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності може бути розірваний у разі прийняття рішення про використання земельної ділянки для розміщення об’єктів , визначених частиною першою статті 7 Закону України «Про відчуження земельних ділянок , інших об’єктів нерухомого майна ,що на них розміщені , які перебувають у приватній власності , для суспільних потреб чи з мотивів суспільної  необхідності»  9.2. Вимога про розірвання договору оренди, зазначена у частині другій вищевказаної статті , може бути пред’явлена органами виконавчої влади , органами місцевого самоврядування ,уповноваженими надавати земельні ділянки для суспільних потреб відповідно до статті 122 Земельного кодексу України, а також однією сторін цього договору.  9.3. розірвання договору оренди  земельної ділянки в порядку, визначеному цією статтею , допускається у разі, якщо об’єкти , які передбачається розмістити на земельній ділянці, неможливо розмістити на іншій земельній ділянці завдасть значних матеріальних збитків або спричинить негативні екологічні наслідки для відповідної територіальної громади , суспільства та держави в цілому .  9.4. Розірвання договору оренди земельної ділянки у разі прийняття рішення про надання її для суспільних потреб здійснюється за умови відшкодування орендарю  і третім особам збитків, спричинених цим, зокрема витрат , пов’язаних з виділенням частини земельної ділянки в окрему земельні ділянку та укладення договору оренди.  9.5.У разі недосягнення сторонами договору згоди щодо розірвання договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.  9.6. У рішенні про використання земельної ділянки державної та комунальної власності , яка перебуває в оренді , для суспільних потреб зазначаються:  – площа ,місцезнаходження земельної ділянки або її частини , кадастровий номер земельної ділянки (за наявності);  – договори оренди землі , що підлягають розірванню;  – суспільні потреби , для задоволення яких здійснюється  розірвання договорів оренди  землі;  – особа , якій після розірвання договору оренди передається земельна ділянка для задоволення суспільних потреб, з визначенням  умов  такої передачі.  Х. Повернення земельної ділянки .  10.1. Після припинення дії договору оренди землі орендар протягом 30 (тридцяти) календарних днів повертає орендодавцеві земельну ділянку у стані , не гіршому з тим , у якому він одержав в оренду, про що укладається відповідний акт прийому – передачі.  10.2. Обов’язок по складання акту прийому – передачі земельної ділянки покладається на сторону , яка передає земельну ділянку.  У разі відсутності орендаря чи його небажання скласти відповідний акт , останній  складається комісією, створеною орендодавцем.  10.3. Інші умови повернення земельної ділянки визначається договором оренди землі.  ХІ. Наслідки припинення або розірвання договору оренди.  11.1. У разі припинення або розірвання договору оренди землі орендар зобов’язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах , визначених договором. Орендар не має права утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог  до орендодавця.  11.2. У разі невиконання орендарем обов’язку щодо умов повернення орендодавцеві земельної ділянки орендар зобов’язаний відшкодувати орендодавцю завдані збитки.  ХІІ. Поновлення договору оренди землі.  12.1.По закінчення строку , на який було укладено договір оренди землі , орендар , який належно виконував обов’язки за умовами договору , має переважне право перед іншими особами на укладання договору оренди землі на новий строк ( поновлення договору оренди землі)  Орендар ,який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк ,зобов’язаний повідомити про це орендодавця до спливу договору оренди землі у строк, визначений цим договором , але не пізніше за місяць до спливу строку договору оренди землі . До листа – повідомлення  про поновлення договору оренди землі орендар  додає проект додаткової угоди . Про поновлення договору землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.  12.2. Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умові договору і, за відсутності заперечень , приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності) , укладає з орендарем додаткову угоду оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист – повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.  12.3. У разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення договору оренди  і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа – повідомлення орендодавця про заперечення  у поновленні договору оренди землі такий договір вважається   поновлений у той самий строк  і на цих самих умовах , які були передбачені договором. У цьому випадку укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди  землі здійснюється  із:  – власником земельної ділянки (щодо земель приватних власності);  – уповноваженим керівникам органу виконавчої влади  або органу місцевого самоврядування без прийняття рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування  про поновлення договору оренди  землі (щодо земель державної та комунальної власності);  Керівник органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування , який уповноважений підписувати додаткову угоду до договору оренди землі щодо земельної ділянки державної чи комунальної власності , визначається рішенням цього органу. Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний термін в обов’язковому порядку . Відмова ,а також наявне зволікання  в укладення додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено в суді.  У разі зміни межі або цільового призначення земельної ділянки поновлення договору оренди землі  здійснюється у порядку одержання земельної ділянки на праві оренди.  ХІІІ. Переважне право орендаря на отримання орендованої земельної  ділянки у власність.  13.1. Орендар, який відповідно до закону може мати у власності орендовану земельну ділянку ,має переважне право на придбання її у власність у разі продажу цієї земельної ділянки , за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається , а в разі продажу  на аукціоні – якщо його пропозиція  є рівною з пропозицією , якає найбільшою із           запропонованих учасниками аукціону.  13.2. Орендодавець зобов’язаний повідомити у письмовій формі орендаря про намір продати земельну ділянку  третій особі із зазначенням її ціни та інших умов ,на яких вона продається.  13.3. У разі відмови орендаря від свого переважного права  на придбання орендованої земельної ділянки до нового власника  такої земельної ділянки переходять права та обов’язки орендодавця за договором оренди цієї земельної ділянки .  13.4. Не допускається продаж орендованих земельних ділянок без згоди орендаря.  13.5. Орендар може придбати  земельну ділянку , що перебуває в оренді , за умови згоди орендодавця на продаж цієї земельної ділянки.  13.6.Перехід права власності на земельну ділянку визначається відповідно до чинного законодавства та умов договору оренди.  ХІV. Суборенда земельних ділянок.  14.1.Орендована земельна ділянка або її частина  може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення ,якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця . Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового згодою орендодавця. Якщо протягом одного місяця  орендодавець не надішле повідомлення  щодо своєї згоди чи заперечення ,орендована  земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.  14.2.Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому . Строк суборенди не може перевищувати строку , визначеного договором оренди землі.  14.3. У разі припинення договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється.  14.4. Договір суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації . За згодою сторін договір суборенди земельної ділянки посвідчується нотаріально.  14.5. передача в суборенду земельних ділянок,  на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності , а також заснованих на майні , що належить Автономній Республіці Крим , та їх структурних підрозділів, забороняється.  14.6. Орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом укладання між ними договорів суборенди  відповідних земельних ділянок , якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця.  ХV. Відчуження орендарем права на оренду земельної ділянки або  комунальної власності.  15.1 Право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності не може бути відчужено її орендарем  третім особам , внесено до статутного фонду , передано у заставу.  15.2 Право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності ,наданої для будівництва житлового будинку , може бути відчужене орендарем за згодою орендодавця у разі, якщо таке будівництво розпочате , на строк та на умовах , визначених первинним договором оренди ,або якщо таке відчуження передбачене первинним договором оренди.  15.3.Орендар, що має намір відчужити право оренди земельної ділянки за згодою орендодавця ,подає особисто або надсилає рекомендованим листом орендодавцеві відповідну заяву.  15.4. Орендодавець у місячний строк з дня отримання заяви письмово надає орендарю згоду на відчуження права оренди земельної ділянки  або мотивованої відмови в її наданні такої згоди.  15.5.У разі , якщо в установлений цим розділом строк орендодавець не надав згоди на відчуження права оренди земельної ділянки або вмотивованої  відмови в її наданні, орендар може відчужувати  право оренди земельної ділянки  через десять робочих днів  з дня закінчення цього строку.  15.6. Відчужене право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації у встановленому законодавством порядку.  ХVІ. Переважне право орендаря на отримання земельної ділянки  у власність.  16.1. Орендар, який відповідно до закону може мати у власності орендовану земельну ділянку , має переважне право на придбання її власність у разі продажу цієї земельної ділянки ,за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається, а у разі продажу на аукціоні  – якщо його пропозиція є рівною пропозицією ,яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону.  16.2. Орендодавець зобов’язаний повідомити у письмовій формі орендаря про намір  продати земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов , на яких вона передається.  16.3.У разі відмови орендаря від свого переважного права на придбання орендованої земельної ділянки до нового власника такої земельної ділянки переходять права та обов’язки  орендодавця за договором оренди цієї земельної ділянки.  16.4.Не допускається відчуження орендованих земельних ділянок державної та комунальної власності без згорди на це орендаря.  16.5. Орендар може придбати земельну ділянку, що перебуває в оренді ,за умови згоди орендодавця на продаж цієї земельної ділянки.  ХVІІ. Права третіх осіб на орендовану земельну ділянку.  Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю земельну ділянку. | |
| Сільський голова                                     В.О. Попельнюк | |