

ДОГОВІР 50 28 05 лютого
оренди земельної ділянки
УКРАЇНА UKRAINE

Місто Бориспіль, Київська область,
тридцятого серпня дві тисячі сьомого року.

Ми, що підписалися нижче: **ЩАСЛИВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА**, код ЕДРПОУ 04527520, юридична адреса: село Щасливе, Бориспільський район, Київська область, вулиця Лесі Українки, будинок 12 в особі сільського голови Єрмаковича Михайла Олександровича, який зареєстрований та проживає в селі Щасливе Бориспільського району Київської області по вулиці Бориспільській, будинок 5 та діє на підставі Закону України „Про місцеве самоврядування”, рішень Щасливської сільської ради Бориспільського району Київської області від 04 квітня 2006 року за № 2-1-V “Про затвердження повноважень Щасливського сільського голови”, від 18 серпня 2006 року за № 82.21-5-V “Про затвердження проекту землеустрою, нормативно-грошової оцінки земельної ділянки ТОВ „Оріана” на умовах довгострокової оренди (строком 15 років) під розміщення торгового ряду павільйону в с. Щасливе” дали по тексту - „Орендодавець” з однієї сторони

та

Товариство з обмеженою відповідальністю „Оріана” (код ЕДРПОУ 13733129), зареєстроване Бориспільською районною державною адміністрацією Київської області 08.11.2001 року за № 1 330 102 0000 000329, юридична адреса: село Щасливе, вулиця Фестивальна, 7, в особі директора Шмаюна Миколи Федоровича, який зареєстрований та проживає в селі Щасливе Бориспільського району Київської області по вулиці Гагаріна, будинок 15 та діє на підставі Статуту, зареєстрованого Бориспільською районною державною адміністрацією Київської області 08 листопада 2001 року, надалі – „Орендар” перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, розуміючи значення своїх дій та діючи добровільно, попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклади цей договір про таке:

1. Предмет договору

1.1. Орендодавець надає, а Орендар приймає в строкове, платне володіння і користування земельну ділянку, кадастровий номер 3220888001:01:003:0021, яка знаходитьться в селі Щасливе на території Щасливської сільської ради Бориспільського району Київської області по вулиці Лисенка, 14,16 відповідно до плану, що додається, надалі за текстом - „Земельна ділянка”.

1.2. Земельна ділянка виділена в натурі (на місцевості) у встановленому законом порядку.

1.3. В оренду передається Земельна ділянка загальною площею 0,1172 гектарів, за рахунок земель державної власності в селі Щасливе на території Щасливської сільської ради Бориспільського району Київської області.

1.4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 39 853 (тридцять дев'ять тисяч вісімсот п'ятдесят три) гривні 66 копійок.

1.5. Орендодавець цим гарантує, що права третіх осіб на Земельну ділянку відсутні, Земельна ділянка представлена і надана в оренду, тимчасове або постійне користування тощо, не є предметом спору чи претензій третіх осіб, інших недоліків в Земельній ділянці, які б перешкоджали її використанню немає.

2. Умови Договору.

2.1. Порядок передачі Земельної ділянки в оренду.

2.1.1. Земельна ділянка вважається переданою в оренду за цим Договором з моменту набуття ним Орендаром, а Орендар може приступити до використання Земельної ділянки лише після набрання ним Договором.



2.1.2. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється з розробленням проекту землеустрою. Організація розроблення проекту землеустрою земельної ділянки і витрати пов'язані з цим, покладаються на Орендаря.

2.1.3. Передача земельної ділянки Орендарю здійснюється на протязі 7 (семи) календарних днів після державної реєстрації цього договору за актом приймання-передачі.

2.2. Цільове призначення земельної ділянки – під розміщення торгового ряду та павільйону.

2.2.1. Земельна ділянка являється землею Державної власності і відноситься до категорії земель – землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

2.2.2. Право оренди Земельної ділянки розповсюджується на простір, що знаходитьсь над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину відповідно до Земельного кодексу України.

2.2.3. З метою збереження якості Земельної ділянки Орендар буде вживати заходів щодо запобігання негативному впливу на Земельну ділянку та ліквідації наслідків цього впливу у порядку та способами, що встановлені законодавством.

2.3. Термін договору.

2.3.1. Договір укладається на термін 15 (п'ятнадцять) років, починаючи з дати його державної реєстрації.

2.3.2. Якщо за два місяці до закінчення строку Договору жодна із Сторін не повідомить іншу про припинення дії Договору, цей Договір вважається поновленням на новий строк на цих же умовах. По закінченні терміну Договору, якщо його не було автоматично поновлено Орендар має переважне право на поновлення Договору на новий термін, а Орендодавець зобов'язаний поновити Договір на цих же умовах, якщо немає прямої законодавчої заборони на оренду Земельної ділянки.

2.4. Умови цього Договору зберігають свою чинність на строк його дії у випадках, коли після набуття чинності Договором, законодавством встановлені інші правила, ніж передбачені Договором.

2.5. При переході права власності на Земельну ділянку від Орендодавця до іншої особи Договір оренди зберігає чинність для нового власника.

2.6. При викупі Орендарем частини Земельної ділянки цей Договір оренди зберігає чинність щодо решти Земельної ділянки, а Сторони зобов'язані внести до нього відповідні зміни.

2.7. Орендна плата.

2.7.1. Орендна плата встановлюється та справляється в грошовій формі за рік в розмір 10% (десяти відсотків) від грошової оцінки земельної ділянки визначеній у пункті 1.4. цього договору: 3 985 (три тисячі дев'ятсот вісімдесят п'ять) гривень 37 копійок щорічно. Орендна плата вноситься на рахунок Щасливської сільської Ради Бориспільського району Київської області № 33214812600123 в УДК по Київській області, МФО 821018, код платежу 13050200 код ЄДРПОУ 23570059.

Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції і збільшується на такі індекси без складання додаткових угод відносно зміни розміру орендної плати.

2.7.2. Періодичність та строки внесення орендної плати: Орендна плата сплачується щомісячно, не пізніше 15 числа наступного місяця. Якщо законодавством такі терміни не будуть встановлені, орендна плата сплачується Орендарем за базовий (звітний) період, який дорівнює календарному місяцю, щомісячно протягом 30 календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітного місяця. Орендар має право сплатити орендну плату на майбутнє, але не більш ніж за один рік. У розмір орендної плати входить земельний податок.

2.7.3. Орендна плата справляється також і у випадках, якщо Орендар з поважними причинами тимчасово не використовує Земельну ділянку за умовами Договору.

2.7.4. У разі припинення або розірвання Договору внесена на майбутній період орендна плата повертається Орендодавцем Орендарю протягом тридцяти календарних днів з дня припинення чи розірвання Договору.

2

2.7.5. У разі визнання Договору оренди недійсним сплачена Орендарем орендна плата за фактичний строк оренди Земельної ділянки не повертається.

2.7.6. Розмір орендної плати може бути переглянутий (зменшений) за вимогою Орендаря у випадках невиконання Орендодавцем обов'язку повідомити Орендарю про права третіх осіб на Земельну ділянку, а крім того один раз на рік у разі погіршення стану орендованої Земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документально. Сума, на яку зменшується орендна плата, встановлюється за згодою Сторін. За згодою Сторін орендна плата може бути проіндексована у погодженому Сторонами порядку. У разі збільшення земельного податку розмір орендної платні за згодою Сторін може бути збільшено на відповідну суму за вимогою Орендодавця, але не частіше ніж раз на рік.

2.7.7. Із суми орендної платні Орендар має право утримувати суму понесених ним витрат на усунення недоліків переданої в оренду Земельної ділянки, що не були обумовлені у Договорі оренди, але які суттєво перешкоджають передбаченому Договором використанню Земельної ділянки, нопередньо повідомивши Орендодавця про суму та підстави утримання.

2.7.8. У разі невнесення орендної плати у строки визначені цим договором, справляєтьсяся пеня із розрахунку 120% річних облікової ставки НБУ, діючої на день виникнення такого податкового боргу, або на день його погашення, залежно від того, яка з таких ставок є більшою за календарний день прострочення у його сплаті.

3. Умови повернення земельної ділянки.

3.1. В разі припинення або розірвання Договору Орендар зобов'язаний повернути Орендодавцеві Земельну ділянку у стані, не гіршому у порівнянні з тим, у якому він одержав її в оренду з урахуванням зміни її якісних характеристик, викликаних нормальним використанням Земельної ділянки Орендарем відновідно до умов цього Договору.

3.2. Невід'ємні поліпшення Земельної ділянки, проведені Орендарем за згодою орендодавця, підлягають відшкодуванню. При цьому нід „поліпшенням” Сторони будуть розуміти в тому числі будь-які зміни якісних характеристик Земельної ділянки внаслідок проведення Орендарем робіт з її пристосування для використання відповідно до цільового призначення.

(а) Вартість таких поліпшень визначається шляхом експертної оцінки, що проводиться суб'єктом оціночної діяльності, який має відновідні дозволи та ліцензії.

(б) Орендодавець сплачує Орендарю компенсацію поліпшень після припинення або розірвання цього Договору, але не пізніше тридцяти календарних днів з дати надіслання йому Орендарем відповідного звернення та копії звіту про оцінку, підписаного та скріпленим печаткою експерта – суб'єкта оціночної діяльності, що проводив експертну оцінку поліпшень.

3.3. Якщо недбале ставлення Орендаря до Земельної ділянки або інші його дії чи бездіяльність призвели до її деградації, виснаження, зниження родючості, забруднення, останній зобов'язаний відшкодувати Орендодавцю заподіяну шкоду.

3.4. У випадку виникнення спорів щодо якісних характеристик та стану Земельної ділянки, що повертається, для вирішення зазначених питань Сторони повинні залучити експертів. Якщо протягом тридцяти календарних днів після повернення Земельної ділянки, Орендодавець не заявить Орендарю претензій щодо погіршення стану Земельної ділянки та її якісних характеристик, або якщо вчасно заявлени претензії Орендодавця не були підтвердженні відповідними експертними висновками, Сторони вважатимуть, що Земельна ділянка була повернута Орендарем Орендодавцю в належному стані.

3.5. Існуючі обмеження щодо використання Земельної ділянки:

3.5.1. Правові обмеження

3.5.1. Зміна цільового призначення.

3.6. Ризик випадкового пошкодження або знищення Земельної ділянки чи її частини несе Орендар.

3.7. Згідно з цим договором об'єкт оренди не підлягає страхуванню на весь період дії цього договору.

4. Права та обов'язки сторін.

4.1. Права та обов'язки Орендодавця.

4.1.1. Орендодавець гарантує, що:

(а) Земельна ділянка є у його власності, всі необхідні рішення для надання Земельної ділянки в оренду були прийняті уповноваженими органами, і Орендодавець отримав всі необхідні погодження та висновки, має законні повноваження передавати цю ділянку в оренду на умовах цього Договору, надавати інші права, визначені у цьому Договорі;

(б) жодна із умов та жодне із положень цього Договору не порушує чинного законодавства України;

(в) особа, яка підписує цей Договір, є належним чином уповноважена на те, щоб діяти від імені Орендодавця для цілей укладення цього Договору і на умовах, визначених в ньому;

4.1.2. Орендодавець має право:

(а) вимагати від Орендаря використання Земельної ділянки у відповідності до мети визначеної у пункті 2.2 цього Договору; забезпечення екологічної безпеки землекористування державних стандартів, норм і правил щодо використання землі; своєчасного внесення орендної плати;

(б) вимагати від Орендаря відшкодування упущені 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 цього Договору або законодавства, або дією форс-мажорних обставин.

4.1.3. Орендодавець зобов'язаний:

(а) надати Орендарю доступ для використання Земельної ділянки у визначених межах та у стані відповідно до призначення Земельної ділянки та умов Договору з дати набуття чинності цим Договором;

(б) не втручатись у господарську діяльність Орендаря і не створювати йому будь-які перешкоди при виконанні умов цього Договору, в тому числі не вчиняти дій, які перешкоджають Орендареві користуватися та володіти орендованою Земельною ділянкою, обмежували доступ Орендаря до Земельної ділянки тощо.

(в) відшкодовувати Орендареві збитки та інші витрати на усунення не обумовлені Орендодавцем у Договорі оренди недоліків Земельної ділянки, які суттєво перешкоджають передбаченому цим Договором та законодавством використанню Земельної ділянки;

(г) протягом дії цього Договору підтримувати чинність гарантій, наданих ним в цьому Договорі, та виконувати інші зобов'язання, покладені на Орендодавця в Договорі.

4.2. Права та обов'язки Орендаря:

4.2.1. Орендар має право:

(а) приступити до використання Земельної ділянки після державної реєстрації Договору оренди, а також вимагати відшкодування Орендодавцем упущені вигоди і збитків Орендаря заподіяних ненаданням її у зазначений строк;

(б) використовувати орендовану Земельну ділянку на власний розсуд у відповідності до мети, обумовленої у Договорі, одержувати продукцію і доходи;

(г) передавати у користування Земельну ділянку або її частину іншій особі (суборенда);

(д) вимагати від Орендодавця відповідного зменшення орендної плати, якщо ставлення Орендодавця до Земельної ділянки погіршилось пе внаслідок дій чи бездіяльності Орендаря та випадках, коли в процесі використання цієї ділянки виявились не обумовлені Орендодавцем Договорі недоліки, які суттєво перешкоджають передбаченому використанню;

(е) утримувати із орендної плати понесені витрати на усунення недоліків орендованої Земельної ділянки, які не були обумовлені Орендодавцем у Договорі оренди і суттєво перешкоджають передбаченому цим Договором її використанню.

4.2.2. Сторони цим підтверджують, що у випадках, коли перелічені вище права Орендаря відповідно до законодавства реалізуються за згодою Орендодавця, останні підписанням цього Договору надав таку згоду Орендарю.

4.2.3. Орендар зобов'язаний:

(а) використовувати орендовану Земельну ділянку відповідно до мети, визначеної цьому Договорі, дотримуючись при цьому вимог чинного земельного, екологічного та іншого законодавства, державних стандартів, норм і правил щодо використання землі;

(б) у відповідності із пунктом 2.7.2 цього Договору своєчасно вносити орендну плату;

(в) не утримувати Земельну ділянку для забезпечення своїх вимог до Орендодавця.

5. Умови зміни, припинення і розірвання Договору.

5.1. Сторони домовляються:

- зміна умов Договору може відбутися за взаємною згодою Сторін;
- Договір втрачає чинність у разі його припинення або розірвання.

5.2. Підставою припинення Договору є:

- закінчення його строку, якщо Договір не було поновлено;
- придання Орендарем Земельної ділянки у власність;
- взаємна згода Сторін;
- добровільна відмова Орендаря від оренди Земельної ділянки.

5.3. Підставою для дострокового розірвання Договору є:

- випадкове знищення чи пошкодження орендованої Земельної ділянки, яке суттєво перешкоджає передбаченому у пункті 2.2 цього Договору її використанню Орендарем;
- рішення суду про розірвання Договору у встановлених випадках.

5.3.1 Розірвання договору в односторонньому порядку за ініціативою Орендодавця:

- невикористання земельної ділянки за цільовим призначенням на протязі 2-х років;
- використання не за цільовим призначенням земельної ділянки;
- несплата орендної плати на протязі 6-ти місяців.

Підставою для розірвання договору оренди землі за ініціативою орендодавця є рішення сільської ради.

5.4. Сторони також погоджуються з тим, що перехід права власності на орендовану Земельну ділянку до іншої особи, не є підставою для зміни умов або розірвання Договору оренди.

5.5. Сторони погоджуються з тим, що:

Будь-які зміни або доповнення до цього Договору здійснюються у письмовій формі та підписуються належним чином уновноваженими представниками Сторін у разі, якщо з будь-яких причин будь-які положення цього Договору є недійсними, недіючими, незаконними або такими що не мають юридичної сили, це не впливає на дійсність або юридичну силу будь-якого або усіх інших положень цього Договору. Сторони попереджаються, що у випадку, коли будь-яке із положень цього 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.

В разі відсутності взаємної згоди Сторін щодо зміни умов цього Договору, ці питання вирішуються у судовому порядку.

5.6. В разі припинення або розірвання цього Договору Орендар та Орендодавець мають забезпечити виконання умов повернення Земельної ділянки, визначених у пункті 2 цього Договору.

6. Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору.

6.1. Сторони домовляються, що:

- кожна із Сторін за невиконання або неналежне виконання цього Договору, в тому числі за зміну або розірвання Договору в односторонньому порядку, несе перед іншою Сторорою майнову відповідальність, передбачену цим Договором, а також відповідальність, передбачену законодавством України. Сторони будуть вважати порушенням Договору або невиконанням зобов'язань за Договором у випадках його розірвання лише таке невиконання (неналежне виконання), яке залишилося не усунутим протягом тридцяти днів з дати отримання письмового попередження Стороною, що порушує, від іншої;

- сплата пені не звільняє Сторони від виконання покладених на них зобов'язань та усунення виявлених порушень.

7. Порядок вирішення спірних питань, пов'язаних з виконанням договору.

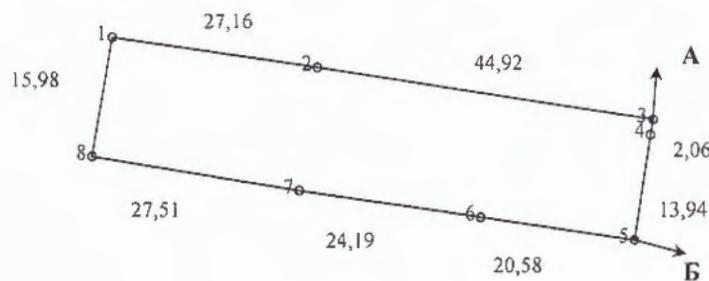
Сторони погоджуються, що спірні питання, які виникають з цього Договору, мають вирішуватися у порядку переговорів, а при неможливості вирішення спорів шляхом переговорів в судовому порядку.

Додаток до договору довгострокової
оренди (строком на 15 років)
від «БО 08 2007 року

ПЛАН

земельної ділянки, яка надається в довгострокову
оренду (строком на 15 років)
ТОВ “Оріана”
під розміщення торгового ряду
в с. Щасливе, Бориспільського району
Київської області

МАСШТАБ 1:1000



ОПІС МЕЖ

Від А до Б землі загального користування
Від Б до А землі Ізасливської ради

Площа ділянки становить - 0,1172 га.

Ном ер рядк а	Власники землі, землекористувачі та землі державної власності, не надані у власність або користування	Ши фр ряд ка	Загальн а площа земель, га	Всього	Сільськогосподарські землі					Забудовані землі	
					У тому числі				Всього	У тому числі	
					Сільськ огоспод арськ ї угіддя, разом	рілля	садів	стіножат і		Землі, що використовуються в комерційних цілях	
А		Б	В	2	3	4	5	8	11	12	34
2.9	ТОВ "Оріана"	39	0,1172	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1172	0,1172

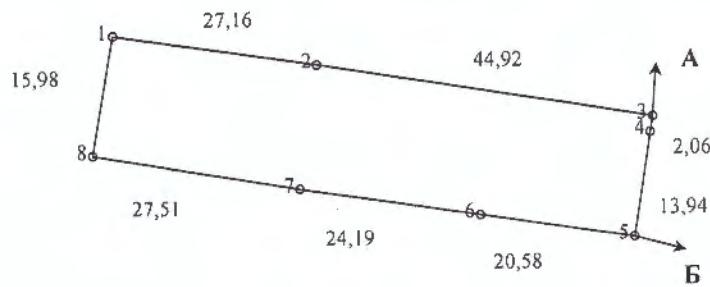
Начальник районного відділу
земельних ресурсів



Поліщук О.П.

КАДАСТРОВИЙ ПЛАН

Кадастровий номер 3220888001:01:003:0021



ОТИС МЕЖ

Від А до Б землі загального користування
Від Б до А землі Ізасливської ради

Площа ділянки становить - 0,1172 га.

Ном ер рядк и	Власник землі, землекористувач та землі державної власності, не надані у власність або користування	Ши фр ряд ка	Загальна площа земель, га	Всього	Сільськогосподарські землі				Забудовані землі			
					Сільськ огоспод арськ ї угіддя, разом	У тому числі			Всього	У тому числі		
						рілля	садів	сіножат і		Всього	Землі, що використовуються в комерційних цілях	
А		Б	В	2	3	4	5	8	11	12	34	42
2.9	ПОВ "Оріана"	39	0,1172	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1172	0,1172	0,1172

ПОВ "Оріана" *
під розміщення торгового ряду
Кіївська область Бориспільський район Ізасливська сільська рада 3416223
Ізасливе вул. Лисенка

Директор	Черній Р.І.			Аркуш	Аркушів	Мірило
Виконав	Науменко Ю.А.			1	1	1:1000
				ПОВ "Тлобус Альянс" 31.01.2007 р.		



А К Т

перенесення в натуру меж земельної ділянки
наданої в оренду
ТОВ “Оріана”
під розміщення торгового ряду

Згідно рішення Щасливської сільської ради № 82.21-5-V від 18 серпня 2006 року представником землевпорядної організації Товариства з обмеженою відповідальністю “Глобус Альянс” Чернієм Р.І. в присутності директора ТОВ “Оріана” Шмаюна М.Ф. перенесені в натуру межі земельної ділянки, і переданої землекористувачу під розміщення торгового ряду загальною площею 0,1172 га (забудованих земель) в с.Щасливе Бориспільського району Київської області.

Передана ТОВ “Оріана” земельна ділянка під розміщення торгового ряду може бути використана тільки за цільовим призначенням.

Зауважень з боку представників замовника не було.

Розміри та місцерозташування земельної ділянки показано на кадастровому плані землекористування, що прикладається.

Акт складено у 2-х примірниках: для представника Товариства з обмеженою відповідальністю “Глобус Альянс” та ТОВ “Оріана”

Директор
ТОВ “Глобус Альянс”

Директор
ТОВ “Оріана”

Р.І. Черній

М.Ф. Шмаюн





ДЕРЖКОМЗЕМ УКРАЇНИ

КІЇВСЬКЕ ОБЛАСНЕ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ
РЕСУРСІВ

Бориспільський районний відділ земельних ресурсів

08300 м. Бориспіль, Кіївської області, вул. Київський шлях, 74, тел. 6-15-98

№ 4348 від 23.03.2007 року

ВИСНОВОК

Про наявні обмеження на використання земельної
ділянки, що надається в довгострокову оренду
(строком на 15 років) ТОВ “Оріана” під розміщення
торгового ряду та павільйону в с.Щасливе
Бориспільського району

Бориспільський районний відділ земельних ресурсів повідомляє, що на підставі
рішення сесії Щасливської сільської ради від 18.08.2006 року № 82.21-5-У ТОВ “Оріана”
надана в довгострокову оренду (строком на 15 років) земельна ділянка загальною площею
0.1172 га під розміщення торгового ряду та павільйону в с.Щасливе Бориспільського
району.

Відповідно до Класифікатора обмежень прав власності та використання земельної
ділянки встановлено такі види обмежень:

1. Правові обмеження
- 1.1. Зміна цільового призначення

Висновок дійсний на термін надання земельної ділянки без зміни власника та цільового
призначення.

Начальник відділу



О.П. Поліщук

8

АКТ
про встановлення, погодження на місцевості з передачею на зберігання
межових знаків землекористувачу земельної ділянки
ТОВ «ОPIAHA»

“31 ” декабр 2007 року

Ми, що нижче підписалися :

виконавець –

директор ТОВ «Глобус Альянс»

Черній Р.І.

Представник землекористувача

Шмаюн М.Ф.

склали цей акт про те, що межові знаки земельної ділянки встановлені (відновлені) на місцевості в кількості 8 шт. і передані на зберігання землекористувачу - ТОВ «OPIAHA».
Ніяких притензій при встановленні межі не виявлено.

Площа земельної ділянки, закріпленої за ТОВ “ОPIAHA” згідно земельно кадастрової документації складає 0,1172 га (забудованих земель).

Цей акт є підставою для прийняття рішення по фактичному користуванню з наступним оформленням документів, що посвідчують право оренди.

Акт складено в трьох примірниках.

Директор ТОВ “Глобус Альянс”

Черній Р.І.

Замовник
ТОВ “OPIAHA”

Шмаюн М.Ф.



