

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ № 12565

" 25 " липня 2023р.

м.Чернівці

Чернівецька міська рада, (надалі – **Орендодавець**), в особі директора департаменту урбаністики та архітектури Чернівецької міської ради **Тимофійчука Андрія Івановича**, який діє на підставі Земельного кодексу України, Податкового кодексу України, законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про оренду землі", Положення про департамент урбаністики та архітектури Чернівецької міської ради, затвердженого рішенням Чернівецької міської ради VIII скликання від 31.05.2021р. №253, Положення про оренду та порядок розрахунку орендної плати за земельні ділянки у м.Чернівцях, затвердженого рішенням Чернівецької міської ради V скликання від 23.10.2008р. №715 (зі змінами, внесеними рішеннями Чернівецької міської ради VI скликання від 28.07.2011р. №221 та від 29.03.2012р. №467), Положення про плату за землю, затвердженого рішенням Чернівецької міської ради VI скликання від 25.06.2015р. №1635 (зі змінами, внесеними рішеннями Чернівецької міської ради VII скликання від 09.02.2017р. №581 та від 19.06.2018р. №1289, рішенням Чернівецької міської ради VIII скликання від 24.06.2021р. №282), довіреності, посвідченої 26.06.2023р. приватним нотаріусом Чернівецького міського нотаріального округу Чернівецької області **Лірниченко Н.М.**, реєстровий №656, з однієї сторони, та **товариство з обмеженою відповідальністю "ХЕППІ БУД"**, код ЄДРПОУ **45097194**, юридична адреса: **м.Чернівці, 2 провул.Олександра Герцена, 6, кв.1**, (надалі – **Орендар**), в особі директора **Березюка Олексія Володимировича**, який діє на підставі Статуту, з другої сторони, уклали цей Договір про нижченаведене:

1. Предмет договору

1.1. На підставі рішення Чернівецької міської ради VIII скликання від 29.06.2023р. №1311 Орендодавець надає, а Орендар приймає в строкове платне користування для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури земельну ділянку, яка розташована за адресою: м.Чернівці, проспект Незалежності, 137.

2. Об'єкт оренди

- 2.1. В оренду передається земельна ділянка загальною площею 0,7324 га.
2.2. Кадастровий номер земельної ділянки 7310136300:18:001:0060.
2.3. Відповідно до витягу із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок від 21.07.2023р. №НВ-9924651532023 нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 11 320 047,20 грн.

3. Термін дії договору

- 3.1. Договір укладено строком на десять років і діє до 24 липня 2033р. включно.
3.2. Після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, Орендар, який належно виконував обов'язки за умовами Договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк.

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це Орендодавця не пізніше як за один місяць до закінчення строку дії цього Договору. До листа-повідомлення про укладення договору оренди землі на новий строк Орендар додає проект договору.

3.3. При укладенні Договору на новий строк 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 припиняється.

4. Орендна плата

4.1. Річна орендна плата визначена відповідно до чинного законодавства, розрахована згідно з Додатком 1 до цього Договору та за повний рік оренди складає 339 601,41 грн. (триста тридцять дев'ять тисяч шістсот одна грн. 41 коп.), що становить 3% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Орендна плата вноситься Орендарем у грошовій формі.

4.2. Орендна плата за перший місяць нараховується залежно від кількості календарних днів місяця з дати укладання цього Договору.

4.3. Орендна плата щорічно індексується у відповідності із чинним законодавством України. Орендар самостійно щорічно станом на 1 січня поточного року проводить перерахунок річної орендної плати.

4.4. Орендна плата сплачується Орендарем рівними частинами у строк до 30 числа місяця, наступного за звітним, на розрахунковий рахунок: Чернівецьке ГУК /Чернівецька ТГ/, код ЄДРПОУ 37836095, р/р №UA668999980334129812000024405, Казначейство України (ЕАП), код платежу 18010600 - орендна плата з юридичних осіб.

4.5. Розмір орендної плати переглядається у разі:

- 4.5.1. затвердження нормативної грошової оцінки земель міста Чернівців;
- 4.5.2. зміни ставок земельного податку;
- 4.5.3. зміни ставок орендної плати;
- 4.5.4. введення об'єкта містобудування в експлуатацію;
- 4.5.5. зміни умов господарювання, передбачених Договором;

4.5.6. в інших випадках, передбачених законодавчими актами України, в тому числі рішеннями Чернівецької міської ради, що набрали чинності у порядку, визначеному законодавством, або умовами Договору.

4.6. Відповідно до змін, зазначених в пункті 4.5 цього Договору, **Орендар** зобов'язаний:

4.6.1. протягом трьох місяців з дня введення змін укласти додатковий договір до цього Договору;

4.6.2. протягом 20 календарних днів місяця, що настає за місяцем, у якому відбулися зміни, уточнити свої податкові зобов'язання шляхом надання уточненого розрахунку орендної плати за землю (податкова декларація орендної плати за земельну ділянку державної і комунальної власності).

4.7. Розмір орендної плати може бути переглянуто за погодженням сторін або змінено на вимогу однієї із сторін у випадках, передбачених чинним законодавством.

4.8. Надлишково сплачена сума орендної плати підлягає поверненню у встановленому порядку **Орендарю** або зараховується в рахунок наступних платежів.

4.9. У разі визнання у судовому порядку Договору недійсним, отримана **Орендодавцем** орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається.

4.10. У разі розірвання цього Договору з ініціативи **Орендаря**, **Орендодавець** має право на отримання орендної плати за один рік з моменту розірвання Договору.

4.11. **Орендар** подає податкову декларацію орендної плати за земельну ділянку державної і комунальної власності до Головного управління Державної податкової служби у Чернівецькій області у строки, передбачені чинним законодавством України.

5. Умови використання земельної ділянки

5.1. Цільове призначення земельної ділянки відповідно до категорії земель: землі для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (код 02.10).

5.2. Мета використання земельної ділянки: для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

6. Умови повернення земельної ділянки

6.1. Після припинення дії цього Договору **Орендар** повертає **Орендодавцю** земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

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

6.3. Здійснені **Орендарем** витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки без письмової згоди **Орендодавця** не підлягають відшкодуванню.

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

7. Інші права та обов'язки сторін

7.1. **Орендодавець** має право вимагати від **Орендаря**:

7.1.1. використання земельної ділянки відповідно до мети її використання та за цільовим призначенням, що визначені цим Договором;

7.1.2. дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил, у тому числі місцевих правил забудови та благоустрою;

7.1.3. дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються;

7.1.4. своєчасного внесення орендної плати.

7.2. **Орендодавець зобов'язаний**:

7.2.1. передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам Договору;

7.2.2. при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати, відповідно до чинного законодавства, реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;

7.2.3. не вчиняти дій, які б перешкоджали **Орендарю** користуватися орендованою земельною ділянкою.

7.3. **Орендар** має право:

7.3.1. самостійно господарювати на землі з дотриманням умов цього Договору;

7.3.2. отримувати продукцію і доходи.

7.4. **Орендар зобов'язаний**:

7.4.1. протягом 5 (п'яти) робочих днів з дати укладення цього Договору надати копію цього Договору Головному управлінню Державної податкової служби у Чернівецькій області;

7.4.2. зареєструвати право оренди земельної ділянки в органі, що проводить державну реєстрацію прав;

7.4.3. приступати до використання земельної ділянки після державної реєстрації права оренди;

7.4.4. виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому чинним законодавством;

7.4.5. не допускати погіршення екологічного стану орендованих земель та прилеглих до них територій в результаті своєї діяльності;

7.4.6. дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, водного фонду;

- 7.4.7. своєчасно вносити орендну плату за землю;
- 7.4.8. не порушувати прав власників інших земельних ділянок і землекористувачів;
- 7.4.9. дотримуватись правил добросусідства;
- 7.4.10. забезпечувати використання землі відповідно до цільового призначення та умов її надання;
- 7.4.11. не проводити будь-яке будівництво будівель і споруд, яке не передбачене метою використання земельної ділянки, що визначена пунктом 5.2 Договору, та не передавати земельну ділянку в користування (суборенду) іншим юридичним та/або фізичним особам без письмової згоди **Орендодавця**;
- 7.4.12. не здійснювати будівництво в межах "червоних ліній";
- 7.4.13. забезпечувати вільний доступ відповідних служб для обслуговування наявних та прокладання нових інженерних мереж;
- 7.4.14. виконувати встановлені законодавством вимоги пожежної безпеки;
- 7.4.15. у разі відчуження будівель та споруд (або їх часток), розташованих на орендованій земельній ділянці, **Орендар** зобов'язаний негайно повідомити про це **Орендодавця**. До державної реєстрації прав третіх осіб на користування земельною ділянкою орендна плата вноситься **Орендарем** у повному обсязі з урахуванням фактичного цільового використання земельної ділянки новим власником майна.

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

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

9. Зміна умов договору і припинення його дії

- 9.1. Зміни до Договору здійснюються шляхом укладання Додаткових договорів, підписаних уповноваженими представниками Сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов цього Договору спір вирішується у судовому порядку.
- 9.2. Дія цього Договору припиняється у разі:
- 9.2.1. закінчення строку, на який його було укладено;
- 9.2.2. викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законодавством;
- 9.2.3. поєднання власника та **Орендаря** земельної ділянки в одній особі;
- 9.2.4. у випадку ліквідації юридичної особи – **Орендаря**.
- 9.3. Цей Договір може бути розірвано за взаємною згодою сторін.
- 9.4. На вимогу однієї сторони цей Договір може бути достроково розірваний за рішенням суду у разі невиконання та/або неналежного виконання Сторонами їх обов'язків, передбачених цим Договором та в інших випадках передбачених законодавством.
- 9.5. Цей Договір може бути розірваний **Орендодавцем** в односторонньому порядку у випадках:
- 9.5.1. несплати **Орендарем** орендної плати протягом року. Стягнення орендної плати **Орендодавцем** здійснюється в судовому порядку;
- 9.5.2. проведення **Орендарем** без письмової згоди **Орендодавця** на орендованій земельній ділянці будівництва будівель і споруд, яке не передбачене метою використання земельної ділянки, що визначена пунктом 5.2 Договору. У цьому випадку **Орендар** повинен звільнити земельну ділянку від самочинно збудованих будівель чи споруд та привести її у належний для використання стан. У разі його відмови, **Орендодавцем** вирішується питання самочинного будівництва в порядку, визначеному чинним законодавством.
- 9.5.3. передачі **Орендарем** без дозволу **Орендодавця** земельної ділянки в користування (суборенду) іншим фізичним та/або юридичним особам.

10. Перехід права на оренду земельної ділянки

10.1. Право на оренду земельної ділянки не може бути відчужено **Орендарем** іншим особам, внесено до статутного фонду, передано в заставу.

11. Особливі умови

11.1. **Орендар** сплачує плату за фактичне користування земельною ділянкою в еквіваленті орендної плати, розраховану згідно з Додатком 2 до цього Договору, в сумі **24 190,79 грн. (двадцять чотири тисячі сто дев'яносто грн. 79 коп.)** на розрахунковий рахунок: Чернівецьке ГУК /Чернівецька ТГ/, код ЄДРПОУ 37836095, р/р №UA668999980314101931000024405, Казначейство України (ЕАП), код платежу 50110000 (цільові фонди, утворені органами місцевого самоврядування) **до 31.08.2023р.** (у разі дострокового розірвання/припинення договору оренди землі – до дати його розірвання/припинення).

11.2. **Орендар**, який відповідно до чинного законодавства 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 її на аукціоні – якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону.

11.3. **Орендар** може придбати земельну ділянку, що перебуває в оренді, за умови згоди **Орендодавця** на продаж цієї земельної ділянки.

12. Відповідальність сторін

12.1. За невиконання або неналежне виконання цього Договору сторони несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства та умов цього Договору.

12.2. У разі якщо **Орендар** не сплачує узгоджену суму грошового зобов'язання (крім грошового зобов'язання у вигляді штрафних (фінансових) санкцій та пені, застосованих до нього на підставі Податкового кодексу України чи іншого законодавства, контроль за яким покладено на контролюючі органи) протягом строків, визначених цим Договором, він притягується до відповідальності у вигляді штрафу у таких розмірах:

12.2.1. при затримці до 30 календарних днів включно, наступних за останнім днем строку сплати грошового зобов'язання, - у розмірі **5 відсотків** погашеної суми податкового боргу;

12.2.2. при затримці більше 30 календарних днів, наступних за останнім днем строку сплати грошового зобов'язання, - у розмірі **10 відсотків** погашеної суми податкового боргу.

12.3. Орендар притягується до відповідальності у вигляді пені у наступних випадках та розмірах:

12.3.1. на суму грошового зобов'язання, визначеного контролюючим органом, (включаючи суму штрафних санкцій за їх наявності та без урахування суми пені) нараховується пеня за кожний календарний день прострочення сплати грошового зобов'язання, включаючи день погашення, з розрахунку **120 відсотків** річних облікової ставки Національного банку України, діючої на кожний такий день, починаючи з першого робочого дня, наступного за останнім днем граничного строку сплати орендарем податкового зобов'язання;

12.3.2. на суму грошового зобов'язання, визначеного **Орендарем**, (включаючи суму штрафних санкцій за їх наявності та без урахування суми пені), нараховується пеня за кожний календарний день прострочення його сплати, починаючи з 91 календарного дня, що настає за останнім днем граничного строку сплати податкового зобов'язання, включаючи день погашення, із розрахунку **100 відсотків** річних облікової ставки Національного банку України, діючої на кожний такий день;

12.3.3. на суму заниження податкового зобов'язання, при нарахуванні контролюючим органом за результатами перевірки податкового зобов'язання, нараховується пеня за кожний календарний день заниження податкового зобов'язання, включаючи день настання строку погашення податкового зобов'язання, визначеного контролюючим органом, з розрахунку **120 відсотків** річних облікової ставки Національного банку України, діючої на кожний такий день.

12.4. У разі несвочасної сплати плати за фактичне користування земельною ділянкою в еквіваленті орендної плати в термін, визначений цим договором, нараховується пеня в розмірі **0,1 відсотка** від суми простроченого платежу за кожний день прострочення, включаючи день оплати, але не більше подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня.

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

13. Прикінцеві положення

13.1. Цей Договір набирає чинності з моменту укладення. Моментом укладення Договору є дата його реєстрації в Чернівецькій міській раді.

13.2. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством.

13.3. Цей Договір укладено у двох автентичних примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному для кожної сторони цього Договору.

13.4. Невід'ємними частинами цього Договору є:

13.4.1. розрахунок розміру річної орендної плати за земельну ділянку (Додаток 1);

13.4.2. розрахунок плати за фактичне користування земельною ділянкою в еквіваленті орендної плати (Додаток 2).

Реквізити сторін:

Орендодавець:

Чернівецька міська рада
58002, м. Чернівці, площа Центральна, 1
Департамент урбаністики та архітектури
Чернівецької міської ради
58002, м. Чернівці, вул. Богдана Хмельницького, 64-А
тел. (0372) 520678, 524917

Орендар:

товариство з обмеженою відповідальністю
"ХЕППІ БУД"

58003, м. Чернівці
2 провул. Олександра Герцена, 6, кв. 1
тел. 050 6730646

Підписи сторін:


А.Тимофійчук


О.Березюк

ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 341190116
Дата, час формування: 01.08.2023 15:13:03
Витяг сформовано: Якименко Тетяна Віталіївна, Чернівецька міська рада, Чернівецька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 56445394, дата і час реєстрації заяви: 01.08.2023 14:59:17

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1854128273101
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 7310136300:18:001:0060
Опис об'єкта: Площа (га): 0.7324
Цільове призначення: Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури
Адреса: Чернівецька обл., м. Чернівці, проспект Незалежності, будинок 137

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 51180364

Дата, час державної реєстрації: 27.07.2023 16:51:52
Державний реєстратор: Якименко Тетяна Віталіївна, Чернівецька міська рада, Чернівецька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: рішення органу місцевого самоврядування щодо об'єкта речового права, серія та номер: 1311, виданий 29.06.2023, видавник: Чернівецька міська рада; відомості з ДЗК, серія та номер: 65445106, виданий 27.07.2023, видавник: Державний земельний кадастр; договір оренди землі, серія та номер: 12565, виданий 25.07.2023, видавник: Чернівецька міська рада/ТзОВ "ХЕППІ БУД"
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 68663435 від 31.07.2023 10:40:38, Якименко Тетяна Віталіївна, Чернівецька міська рада, Чернівецька обл.
Вид іншого речового права: право оренди земельної ділянки
Зміст, характеристика іншого речового права: Дата укладання договору (після 2013р.) / Дата державної реєстрації (до 2013р.): 25.07.2023, Строк: 9р., 11 міс., 29 дн., Дата закінчення дії: 24.07.2033, з правом пролонгації
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Орендар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ХЕППІ БУД", код ЄДРПОУ: 45097194, країна реєстрації: Україна
Орендодавець: ЧЕРНІВЕЦЬКА МІСЬКА РАДА, код ЄДРПОУ: 36068147, країна реєстрації: Україна
Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка площею 0,7324 га



RRP-4HK8E0FF9

Витяг сформував:

Якименко Т.В.

