

Додаток
до рішення _____ сесії восьмого скликання
Семенівської селищної ради «Про внесення змін до
Договору оренди земельної ділянки площею 38,6697
га та Договору оренди водного об'єкту (ставка)
площею 23,4000 га, розташованого за межами
с.Середине на території Семенівської селищної ради
Кременчуцького району Полтавської області»
№ _____ від _____. 2023 року

ДОГОВІР
оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом

сmt Семенівка

_____ 20__ р.

Орендодавець - Семенівська селищна рада, в особі селищного голови Милашевич Людмили Павлівни, що діє на підставі ст. 12 Земельного кодексу України, ст. 42 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з однієї сторони, та орендар – громадянин Двуреченський Олександр Олександрович (паспорт серії КН №083598, виданий Семенівським РВ УМВС України в Полтавській області 30.01.1998) з другої сторони, уклали цей договір про таке.

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом (ставком) для вирощення, вилову риби та її реалізації.

Об'єкт оренди

2. В оренду передається:

- **земельна ділянка загальною площею 38,6697 га**, з яких: 23,5941 га – під ставками, 5,6801 га – під іншими багаторічними насадженнями, 3,8297 га – під іншими багаторічними насадженнями, 5,5657 га – під пасовищами та 0,1965 га – під гідротехнічними спорудами, – з кадастровим номером 5324582400:00:001:0236 з цільовим призначенням Для рибогосподарських потреб (код згідно КВЦПЗД – 10.07), яка розташована за межами с. Середине на території Семенівської селищної ради Кременчуцького району Полтавської;

- водний об'єкт (водний простір), у тому числі рибогосподарська технологічна водойма з площею водного дзеркала при НПР- 23,4 га та корисним об'ємом – 413,969 тис. м³.

Рибогосподарська технологічна водойма згідно з цим договором надається в оренду з урахуванням вимог Закону України «Про аквакультуру».

3. На земельній ділянці розташовані об'єкти інфраструктури: гідротехнічна споруда (дамба) площею 0,1965 га

4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення цього договору становить 505 374,44 гривні (з урахуванням індексації за 2022 рік).

5. Об'єкт оренди не має недоліків, що можуть перешкоджати його ефективному використанню.

6. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини: відсутні.

Строк дії договору

7. Цей договір укладено строком на _____ років, перебіг якого починається з 20 березня 2003 року.

Після закінчення строку, на який укладено цей договір, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди на новий строк.

У такому випадку орендар повинен не пізніше ніж за місяць до закінчення строку, на який укладено цей договір, повідомити письмово орендодавця про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди на новий строк.

До листа-повідомлення про укладення договору оренди на новий строк орендар додає проект відповідного договору.

Поновлення договору на такий самий строк і на таких самих умовах без вчинення сторонами договору письмового правочину не допускається.

Орендна плата

8. Орендна плата вноситься орендарем у грошовій формі у таких розмірах:

- за земельну ділянку _____ % (_____ відсотків) від нормативної грошової оцінки землі;

- за водний об'єкт – 15 187,70 грн (п'ятнадцять тисяч сто вісімдесят сім гривень 70 коп.) в рік.

9. Обчислення розміру орендної плати здійснюється за:

водний об'єкт - відповідно до Методики визначення розміру плати за надані в оренду водні об'єкти, що затверджується Міндовкіллям;

рибогосподарську технологічну водойму - відповідно до Методики визначення розміру плати за використання на умовах оренди частини рибогосподарського водного об'єкта, рибогосподарської технологічної водойми, що затверджується Мінагрополітики;

земельну ділянку - здійснюється орендарем щорічно самостійно з урахуванням її цільового призначення та коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки землі, визначених органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

10. Орендна плата вноситься у такі строки:

1) за земельну ділянку комунальної власності

за перший рік - у п'ятиденний строк після підписання цього договору;

починаючи з наступного року - щомісячно у розмірі 1/12 частини річної орендної плати на рахунки, відкриті Виконавчим комітетом Семенівської селищної ради, протягом 30 календарних днів наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця;

2) за водний об'єкт:

за перший рік - у п'ятиденний строк після підписання цього договору;

починаючи з наступного року - щороку щомісячно у розмірі 1/12 частини річної орендної плати на рахунки, відкриті Виконавчим комітетом Семенівської селищної ради, протягом 30 календарних днів наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця.

11. Розмір орендної плати переглядається один раз на рік у разі:

1) зміни умов господарювання, передбачених цим договором;

2) зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

3) зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки комунальної власності;

4) погіршення стану об'єкта оренди, що сталося не з вини орендаря, що підтверджено документами;

5) в інших випадках, передбачених законом.

12. У разі невнесення орендної плати за землю та/або водний об'єкт у строки, визначені цим договором:

у десятиденний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором;

стягується пеня у розмірі дванадцяти відсотків річної орендної плати за кожний день прострочення з урахуванням вимог Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань».

Умови використання об'єкта оренди

13. Передача водного об'єкта в оренду здійснюється за наявності паспорта водного об'єкта, а в разі надання в оренду рибогосподарської технологічної водойми - паспорта та/або технічного проекту рибогосподарської технологічної водойми.

14. Використання земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом здійснюється лише для цілей, визначених цим договором.

15. Використання об'єкта оренди здійснюється з дотриманням Водного та Земельного кодексів України, а також інших законодавчих актів.

16. Дотримання зобов'язання щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта.

17. Експлуатація водосховищ і ставків здійснюється відповідно до встановлених Держводагентством режимів роботи.

18. Використання водного об'єкта здійснюється без створення перешкод у здійсненні права загального водокористування (крім випадків, визначених законом) та у здійсненні спеціального водокористування відповідно до виданих дозволів.

Умови повернення об'єкта оренди

19. Після припинення цього договору орендар повертає орендодавцеві свій примірник паспорта водного об'єкта.

20. Після припинення цього договору орендар повертає орендодавцеві об'єкт оренди у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав його в оренду.

Орендодавець у разі погіршення екологічного та/або хімічного стану водного об'єкта має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

У разі погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки або приведення її у непридатний для використання за цільовим призначенням стан збитки, що підлягають відшкодуванню, визначаються відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284(ЗП України, 1993р., № 10, ст.193).

21. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення об'єкта оренди, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

22. Поліпшення стану об'єкта оренди, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем, не підлягають відшкодуванню.

Умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану об'єкта оренди визначаються окремим договором.

23. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних внаслідок невиконання орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.

Збитками вважаються:

фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов цього договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;

доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов цього договору.

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

Обмеження (обтяження) щодо використання об'єкта оренди

25. На орендовану земельну ділянку не встановлено обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб

26. Передача в оренду земельної ділянки, водного об'єкта не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на таку ділянку і встановлених земельних сервітутів.

27. Передача в суборенду земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом іншим суб'єктам господарювання забороняється.

Права та обов'язки орендодавця

28. Орендодавець має право вимагати від орендаря:
використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим договором;
додержання Водного та Земельного кодексів України, а також інших законодавчих актів;
дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, пляжних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються (у разі наявності);
дотримання зобов'язання щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта;
експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених в установленому порядку режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування;
своєчасного внесення орендної плати за земельну ділянку та водний об'єкт.

29. Орендодавець зобов'язаний:
передати в користування земельну ділянку в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом у стані, що відповідає умовам цього договору;
під час передачі земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;
не вчиняти дій, які перешкоджають орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою та водним об'єктом;
відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця;
попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які у процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану об'єкта оренди.

Права та обов'язки орендаря

30. Орендар має право:
самостійно господарювати на землі та водному об'єкті з дотриманням умов цього договору та вимог законодавства;
отримувати продукцію і доходи;
здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво гідротехнічних споруд.

31. Орендар зобов'язаний:
приступати до використання земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом у строки, встановлені цим договором, але не раніше дати державної реєстрації відповідного права оренди;
виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або цим договором;
у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки комунальної власності надати копію цього договору відповідному податковому органу та територіальному органу Держводагентства;
своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за об'єкти оренди;
здійснювати заходи з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених Держводагентством режимів роботи;
у разі необхідності оформити право користування гідротехнічними спорудами та право спеціального водокористування;
під час використання прибережних захисних смуг дотримуватися вимог щодо обмеження господарської діяльності, встановлених законодавством;
після припинення цього договору повернути свій примірник паспорта водного об'єкта орендодавцю.

32. Інші права та обов'язки сторін:

Вимагати виконання іншою стороною обов'язків, встановлених договором, законом.

Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини, заподіяння шкоди третім особам

33. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе орендар.
Ризик заподіяння шкоди третім особам у результаті невиконання або неналежного виконання орендарем умов договору несе орендар.

Страхування об'єкта оренди

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

Зміна або припинення договору

35. Зміна цього договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.
У разі недосягнення згоди щодо зміни цього договору спір розв'язується у судовому порядку.

36. Цей договір припиняється у разі:
закінчення строку, на який його було укладено;
викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
ліквідації юридичної особи-орендаря або припинення підприємницької діяльності фізичної особи - підприємця;
відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;
смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 Закону України «Про оренду землі», від виконання цього договору;
порушення умов користування об'єктом оренди;
розірвання цього договору.

Цей договір припиняється також з інших підстав, передбачених законом.

37. Цей договір може бути розірвано за:

взаємною згодою сторін;

рішенням суду на вимогу однієї із сторін внаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених цим договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає його використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

38. Розірвання цього договору в односторонньому порядку допускається.

Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є:

- не внесення орендної плати протягом шести місяців;

- нецільове використання землі, зафіксоване належним чином та не оскаржене у судовому порядку.

39. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи - орендаря є підставою для зміни умов договору або його розірвання.

40. Право на орендовану земельну ділянку в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом у разі смерті фізичної особи - орендаря, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду переходить до спадкоємців або інших осіб, які використовують об'єкт оренди разом з орендарем.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання цього договору

41. За невиконання або неналежне виконання цього договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору.

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

Прикінцеві положення

43. Цей договір набирає чинності з дати його укладення.

44. Цей договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких зберігається в орендодавця (уповноваженої ним особи), другий - в орендаря.

45. За згодою сторін у цьому договорі оренди можуть зазначатися інші умови.

46. Невід'ємними частинами цього договору є:

- паспорт водного об'єкта;

- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;

- розрахунок розміру орендної плати за наданий в оренду водний об'єкт на 2023 рік.

- розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки з кадастровим номером: 5324582400:00:001:023, площею 38,3397 га для рибогосподарських потреб станом на 2023 рік.

- рішення _____ сесії восьмого скликання Семенівської селищної ради «Про внесення змін до Договору оренди земельної ділянки площею 38,6697 га та Договору оренди водного об'єкту (ставка) площею 23,4000 га, розташованого за межами с.Середине на території Семенівської селищної ради Кременчуцького району Полтавської області»

Реквізити сторін

Орендодавець

Семенівська селищна рада
в особі селищного голови
Милашевич Людмили Павлівни
Код ЄДРПОУ 22538295
р/р UA 758999980334129815000016575,
ГУК у Полт.обл./тгсmtСемен/18010900
Місцезнаходження юридичної особи:
вул. Незалежності, 44-А, смт Семенівка,
Кременчуцький район, Полтавська область, 38200

Орендар

Фізична особа - підприємець Двуреченський
Олександр Олександрович
паспорт серії КН №083598, виданий
08.02.1996 Семенівським РВ УМВС
України в Полтавській області
РНОКПП 2642916251
Місце проживання фізичної особи
с. Заїчинці, Кременчуцький район,
Полтавська область, 38252

Підписи сторін

Орендодавець

М.П. _____ Л. Милашевич

Орендар

М.П. _____ О. Двуреченський

Договір погоджено з Держводагентством

(підпис)

(ініціали(ініціал власного імені) та прізвище уповноваженої
особи Держводагентства)

МП

_____. _____. 2023

Розрахунок

розміру орендної плати за наданий в оренду водний об'єкт на 2023 рік

1. Характеристика водного об'єкта, згідно паспорта водного об'єкта та документації із землеустрою.
2. Місцезнаходження: за межами с. Середине на території Семеніської селищної ради Кременчуцького району Полтавської області
3. Кадастровий номер земельної ділянки на якій знаходиться водний об'єкт: 5324582400:00:001:0236

Складові формули розрахунку		Вихідні дані	
По	Розмір плати за наданий в оренду водний об'єкт (у грн. за рік)	15187,70	
Ф _n	Фіксована середня плата за надані в оренду водні об'єкти	189,7 гривень	189,7
К ₁	Цілі надання водного об'єкта	Рибогосподарські потреби	1,2
К ₂	Тип водного об'єкта	Ставок	1,1
К ₃	Місцезнаходження водного об'єкта	За межами населених пунктів	1,5
К ₄	Тип водного об'єкта за розміщенням	Русловий, з можливістю регулювання	1,2
К ₅	Середня глибина водного об'єкта	2,0 м	1,2
К ₆	Відсоток заростання водного об'єкта	До 30 %	1,2
S	Площа водного об'єкта	23,4 гектарів	23,4

Розрахунок: $P_0 = 189,7 \times 1,2 \times 1,1 \times 1,5 \times 1,2 \times 1,2 \times 23,4 = 15187$ грн, 70 коп (п'ятнадцять тисяч сто вісімдесят сім гривень 70 коп.).

Розрахунок проведено відповідно Методики визначення розміру плати за надані в оренду водні об'єкти, затвердженої наказом Міністерства екології та природних ресурсів України від 28.05.2013р. №236.

Селищний голова

Людмила МИЛАШЕВИЧ

Розрахунок

Нормативної грошової оцінки земельної ділянки з кадастровим номером: 5324582400:00:001:023, площею 38,3397 га для рибогосподарських потреб станом на 2023 рік.

Нормативна грошова оцінка (ділі НГО) земельної ділянки року для рибогосподарських потреб станом на 2023 рік = НГО земельної ділянки сільськогосподарського призначення площею 15,0757 га станом на 01.01.2013р. *коефіцієнти індексації 2014-2022 років + НГО земельної ділянки водного фонду площею 23,594 га станом на 01.01.2013р *коефіцієнти індексації 2014-2022 років.

- 1. НГО земельної ділянки сільськогосподарського призначення станом на 2023 рік, яка становить – 47988,16 грн. (сорок сім тисяч дев'ятсот вісімдесят вісім гривень та 16 копійок) = НГО земельної ділянки сільськогосподарського призначення площею 15,0757 га станом на 01.01.2013р., яка становить 32017,72 грн. *1.0*1,249*1,2*1,0*1,0*1,0*1,0*1,0*1,0;**
- 2. НГО земельної ділянки водного фонду станом на 2023 рік, яка становить – 428533,01 грн. (чотириста двадцять вісім тисяч п'ятсот тридцять три гривні та 1 копія) = НГО земельної ділянки водного фонду площею 23,594 га станом на 01.01.2013р, яка становить 178557,98 грн. *1.0*1.249*1.433*1,06*1,0*1,0*1,0*1,0*1,1*1,15;**
- 3. НГО земельної ділянки для рибогосподарських потреб станом на 2023 року, яка становить 476521,17 грн. = НГО земельної ділянки сільськогосподарського призначення станом на 2023 рік, яка становить – 47988,16 грн. + НГО земельної ділянки водного фонду станом на 2023 рік, яка становить – 428533,01 грн.**

Нормативної грошової оцінки земельної ділянки з кадастровим номером: 5324582400:00:001:023, площею 38,3397 га для рибогосподарських потреб станом на 2023 рік становить 476521,17 грн. (чотириста сімдесят шість тисяч п'ятсот двадцять одна гривня та 17 копійок).

Селищний голова

Людмила МИЛАШЕВИЧ