

ДОГОВІР

оренди земельної ділянки
UKRAINE

Місто Бориспіль, Київська область, двадцять дев'ятого грудня, дві тисячі шостого року.

Ми, що підписалися нижче:

БОРИСПІЛЬСЬКА РАЙОННА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

(код ЄДРПОУ 24209740), юридична адреса: місто Бориспіль Київської області вулиця Київський шлях, будинок 74, в особі Голови райдержадміністрації Полюховича Івана Павловича, який проживає в с. Чубинське, Бориспільського району, Київської області по вулиці Погребняка, будинок 13, квартира 112, діючого на підставі Розпорядження Президента України №862/2005-рп від 28 березня 2005 року „Про призначення І. Полюховича головою Бориспільської районної державної адміністрації Київської області, розпорядження Бориспільської районної державної адміністрації Київської області від 08.12.2006 року № 1523 "Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в користування на умовах довгострокової оренди (строком на 49 років) ТОВ «Процівське» для ведення підсобного сільського господарства за рахунок земель державної власності за межами села Кийлів Бориспільського району Київської області) у подальшому як "Орендодавець", з однієї сторони та

Товариство з обмеженою відповідальністю «Процівське», код 32845309, яке розташоване за адресою: Київська область, Бориспільський район с. Вишеньки, вул. Лугова, 14, зареєстроване Бориспільською РДА 10.02.2004 року за номером І 330 120 0000 000267, в особі генерального директора Бідюка Олександра Анатолійовича, який мешкає за адресою: місто Київ, вулиця Севастопольська, будинок 19, кв. 100, який діє на підставі Протоколу № 1 від 15.01.2004 року та на підставі Статуту, 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, уклали цей договір про таке:

1. Предмет договору

1.1. Орендодавець надає, а Орендар приймає в строкове, платне володіння і користування земельну ділянку, яка знаходиться за межами села Кийлів, Бориспільського району, Київської області, 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 106,074 га сіножатей частково вкритих чагарниками для ведення підсобного сільського господарства за рахунок земель державної власності, не наданих у користування, за межами села Кийлів Бориспільського району Київської області.

1.4. Експертна грошова оцінка Земельної ділянки становить 12 302 010, 00 (дванадцять мільйонів триста дві тисячі десять) гривень 00 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 перешкождали її використанню немає. Орендодавець надає дозвіл орендарю дозвіл на розчистку вищевказаної території товариства від чагарників та вирубку дерев за послідуною заміною малоцінних порід дерев на більш цінні.

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 чинності. Орендар може приступити до використання Земельної ділянки лише після набрання чинності цим Договором.

2.1.2. Передача ділянки в оренду здійснюється згідно з розробленим та затвердженим проектом землеустрою відведення земельної ділянки в користування на умовах довгострокової оренди.

2.1.3. Передача ділянки орендарю здійснюється на протязі 7 (семи) календарних днів.

ВЕР. № 340686

після державної реєстрації цього договору за актом приймання-передачі.

2.2. Цільове призначення земельної ділянки визначена для сільськогосподарського призначення.

2.2.1. Земельна ділянка являється землею державної власності і відноситься до категорії земель - землі сільськогосподарського призначення.

2.2.2. Право оренди Земельної ділянки розповсюджується на простір, що знаходиться на поверхні та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину.

2.2.3. З метою збереження якості Земельної ділянки Орендар буде уживати 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 дев'ять років, починаючи з дати його державної реєстрації.

2.3.2. Орендар має переважне право на поновлення Договору на новий термін, 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 та Орендаря.

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. Нормативна оцінка земельної ділянки становить 272 488, 94 (двісті сімдесят дві тисячі чотириста вісімдесят вісім) гривень, 94 коп. Орендна плата за використання земельної ділянки встановлюється та справляється в грошовій формі за рік в розмірі 1% (один відсоток) від нормативної грошової оцінки землі - 2 724, 88 (дві тисячі сімсот двадцять чотири) гривень 88 копійок щорічно. Орендна плата вноситься на розрахунковий рахунок Процівської сільської ради Бориспільського району Київської області, або на інший рахунок, визначений за згодою Сторін, або Орендарем відповідно до чинного законодавства.

Обчислення розміру орендної плати за землею здійснюється з урахуванням індексів інфляції.

2.7.7. Періодичність та строки внесення орендної плати: Орендна плата сплачується щомісячно в терміни, встановлені законодавством. 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.

2.7.3. Орендна плата справляється також і у випадках, якщо Орендар з поважних причин 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.

2.7.5. 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 плати 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 плати 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, попередньо повідомивши Орендодавця про суму та підстави утримання.

2.7.8. У разі невнесення орендної плати у строки визначені цим договором, справляється пеня

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 відповідно до умов цього Договору.

3.2. Невід'ємні поліпшення Земельної ділянки, проведені Орендарем за згодою Орендодавця, підлягають відшкодуванню. При цьому під „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 відповідні 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 скріпленого 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 заявлені претензії Орендодавця не були підтверджені відповідними експертними висновками, Сторони вважатимуть, що Земельна ділянка була повернута Орендарем Орендодавцю в належному стані.

3.5. Правові обмеження

1. Правові обмеження;

1.3. Дотримання режиму використання земель для охорони і санітарних зон;

2. Екологічні обмеження

2.2. Дотримання вимог екологічного зонування.

4.2. В водоохоронних зонах забороняється:

4.2.1. Скидання забруднених стічних вод;

4.2.6. Розміщення звалищ сміття, і відходів виробництва.

4.3.9. Влаштування звалищ

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 цьому Договорі, забезпечення екологічної безпеки землекористування, державних стандартів, правил щодо використання землі; своєчасного внесення орендної

б) 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 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-яких перешкод при виконанні умов цього Договору, в тому числі не вчиняти дій, які перешкоджали б Орендареві користуватися та володіти орендованою Земельною ділянкою, обмежували б доступ Орендаря до Земельної ділянки тощо;

(в) відшкодувати Орендареві збитки та інші витрати на усунення не обумовлених 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 упущеної 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) з метою та в порядку на власний розсуд у відповідності до чинного законодавства України;

(д) вимагати від Орендодавця відповідного зменшення орендної плати, якщо стан орендованої Земельної ділянки погіршиться не внаслідок дій чи бездіяльності Орендаря та у випадках, коли в процесі використання цієї ділянки виявились не обумовлені Орендодавцем у 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, останній, підписанням цього Договору надав таку згоду Орендарю.

4.2.3. Орендар зобов'язаний:

(а) використовувати орендовану Земельну ділянку відповідно до мети, визначеної у цьому Договорі, дотримуючись при цьому вимог чинного земельного, екологічного 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 можлива 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;
- придбання 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 пошкоджує передбаченому у пункті 2.2 цього Договору її використанню Орендарем;
- рішення суду про розірвання Договору у встановлених випадках.

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 уповноваженими представниками Сторін у разі, якщо з будь-яких причин будь-які положення цього Договору є недійсними, недійсними, 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 Стороною 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 шляхом переговорів, а при неможливості вирішення спорів шляхом переговорів в судовому порядку.

8. Заключні положення.

Цей договір набуває чинності після його підписання з моменту державної реєстрації.

Цей Договір складений в чотирьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один із яких знаходиться у Орендодавця - Бориспільської районної державної адміністрації, другий - у Орендаря - ТОВ «Процівське», третій - в Бориспільському районному відділі земельних ресурсів, четвертий - в справах приватного нотаріуса до передачі на зберігання даного примірника в Київський обласний державний нотаріальний архів.

Невід'ємною частиною договору є:

- план (схема) земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у використанні та встановлених земельних сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- висновок про наявні обмеження на використання земельної ділянки;

технічна документація земельної ділянки, яка передається на зберігання в Бориспільський районний відділ земельних ресурсів.

Орендодавець
БОРИСПІЛЬСЬКА РАЙОННА
ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
м. Бориспіль, Київська область, вул.
Київський шлях, буд. 74

код ЄДРПОУ 24209740

Орендар
Товариство з обмеженою
відповідальністю «Процівське», код
32845309, яке розташоване за адресою
Київська область, Бориспільський
район с. Вишеньки, вул. Лугова, 14,
зарєєстроване Бориспільською РДА
10.02.2004 року за номером 1 330 120
0000 000267, в особі генерального
директора Бідюка Олександра
Анатолійовича

Голова районної адміністрації

Потхорів І.П.


Бідюк О.А.

Місто Бориспіль, Київської області двадцять дев'ятого дня місяця шостого року цей договір пов'язано мною Мургою С.Г., приватним нотаріусом Бориспільського районного нотаріального округу Київської області.

Договір підписано сторонами у моїй присутності. Особу громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, правоздатність Бориспільської районної державної адміністрації Київської області, ТОВ «Процівське» повноваження представників, а також належність Бориспільській районній державній адміністрації земельної ділянки, що передається в оренду, перевірено.

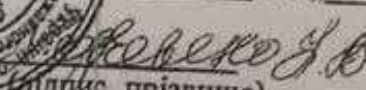
Цей договір підлягає державній реєстрації згідно ст. 202 Земельного Кодексу України.

Зареєстровано в реєстрі за № 11661
Стягнуто плати згідно ст. 81 Закону України «Про нотаріат».

Приватний нотаріус

(назва органу державної реєстрації)

№ _____ від „___” _____ 2006 р.


М. 
(підпис, прізвище)

ДОГОВІР ЗАРЕЄСТРОВАНИЙ У
БОРИСПІЛЬСЬКОМУ РАЙВІДІЛІ
КРЗДП "ЧДЗК", ПРОЩО У ДЕР
ЖАВНОМУ РЕЄСТРІ ЗЕМЕЛЬ ЗРОБЛЕ
НО ТАПИС ВІД 10.02.04 ЗА № 0000000001

Змерження не має
впливу на
дійсність цього
договору, що єм

