

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЛИ

Украина, город Севастополь, третье октября две тысячи третьего года.

Севастопольский городской Совет, именуемый в дальнейшем «**АРЕНДОДАТЕЛЬ**», местонахождение которого г. Севастополь, ул. Ленина, 3, в лице Председателя Севастопольского городского Совета **БОРИСОВА ВАЛЕНТИНА МИХАЙЛОВИЧА**, проживающего в г. Севастополе по ул. Н.Музыки в доме 38, кв. 28, действующего на основании Решения Севастопольского городского Совета № 6 от 26 апреля 2002 года и Закона Украины «О местном самоуправлении в Украине, - с одной стороны, и **Частное предприятие «Ажур»**, находящееся по адресу: г. Севастополь, пр. Героев Сталинграда, д. 36, кв. 31, именуемое в дальнейшем «**АРЕНДАТОР**», в лице директора **БЕБНЕВА ВЯЧЕСЛАВА БОРИСОВИЧА**, проживающего по адресу: г. Севастополь, ул. Героев Сталинграда, дом 36, кв. 31, действующего на основании Устава, зарегистрированного Исполкомом Гагаринского райсовета народных депутатов г. Севастополя, решение № 6/186-19 от 09.06 1992 года, реестровый № ЧМП-03/2061, и прав по должности, - с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ в соответствии с решением Севастопольского городского Совета № 1112 от 04 июня 2003 года передает, а АРЕНДАТОР принимает во временное владение и пользование земельный участок площадью 1,1149 (одна целая одна тысяча сто сорок девять десятитысячных) гектара, расположенный в городе Севастополе по улице Косарева, для строительства и обслуживания общественно-торгового центра с автопарковкой и ночной автостоянкой.

1.2. Указанный в п. 1.1. земельный участок отведен в натуре в установленном законом порядке. План внешних границ землепользования к договору аренды, является неотъемлемой частью настоящего договора (приложение к договору).

1.3. Денежная оценка земельного участка пл. 1,1149 га, расположенного в г. Севастополе по ул. Косарева, составляет:

на период строительства до сдачи объекта в эксплуатацию - 695454 (шестьсот девяносто пять тысяч четыреста пятьдесят четыре) гривны 00 коп., что подтверждается справкой о денежной оценке земельного участка, выданной Севастопольским городским управлением земельных ресурсов 02 октября 2003 года под № 1-4/4285;

на последующий период - 3477267 (три миллиона четыреста семьдесят семь тысяч двести шестьдесят семь) гривен 00 коп., что подтверждается справкой о денежной оценке земельного участка, выданной Севастопольским городским управлением земельных ресурсов 02 октября 2003 года под № 1-4/4284;

1.4. Земельный участок площадью 1,1149 га, указанный в п. 1.1 настоящего договора, передается в аренду для строительства и обслуживания общественно-торгового центра с автопарковкой и ночной автостоянкой.

1.5. Настоящий договор заключен сроком *до первого мая две тысячи двадцать восьмого года.*

По окончании срока действия настоящего договора АРЕНДАТОР имеет преимущественное право на перезаключение договора на новый срок. В этом случае АРЕНДАТОР не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия настоящего договора, должен уведомить об этом АРЕНДОДАТЕЛЯ и решить в установленном законом порядке вопрос о продлении аренды земельного участка.

1.6. Земельный участок, который передается в аренду, не имеет таких недостатков, ограничений и обременений, которые существенно могут влиять на эффективность предусмотренного договором его использования.

BAO №251847

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Годовая арендная плата за пользование земельным участком устанавливается на период аренды в размере 1,5 % (одна целая пять десятых процента) от денежной оценки земельных участков.

2.1.1. Величина годовой арендной платы согласно расчету составляет:

а) на период строительства до сдачи объекта в эксплуатацию:

$$695454 \times 0,015 = 10431,81 \text{ грн.} = 10432 \text{ грн.};$$

б) на последующий период:

$$3477267 \times 0,015 = 52159,01 \text{ грн.} = 52159 \text{ грн.};$$

2.1.2. Приведенные расчеты величины годовой арендной платы корректируются в соответствии с пунктом 2.1.3. настоящего договора.

2.1.3. Величина арендной платы подлежит ежегодному перерасчету в срок до 01 (первого) февраля текущего года в зависимости от ежегодно индексируемой денежной оценки земельного участка.

Ежегодный расчет арендной платы производится АРЕНДАТОРОМ в соответствии с п. 2.1. настоящего договора и согласовывается с АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

2.1.4. В срок до 15 (пятнадцатого) февраля текущего года ежегодный расчет арендной платы, согласованный с Арендодателем, представляется АРЕНДАТОРОМ государственной налоговой инспекции по месту расположения земельного участка.

2.2. Арендная плата за землю вносится АРЕНДАТОРОМ равными частями ежемесячно до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным, по безналичному расчету в национальной валюте Украины на специальный бюджетный счет в райфинуправлении по месту расположения земельного участка.

2.3. За несвоевременное внесение арендной платы взимается пеня в размере ставки пени за несвоевременную уплату земельного налога согласно законодательству Украины.

2.4. Арендная плата за землю взимается с АРЕНДАТОРА с момента государственной регистрации договора аренды. Арендная плата взимается также в случае, если земельный участок не используется.

2.5. Условия договора аренды о размере арендной платы могут пересматриваться по соглашению сторон.

2.6. Размер и величина арендной платы может изменяться в случаях повышения или понижения цен, тарифов и т.п., в том числе вследствие инфляционных процессов, увеличения или уменьшения ставки земельного налога и в других случаях, предусмотренных законодательными актами Украины, а также при заключении договора на новый срок.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Права и обязанности АРЕНДОДАТЕЛЯ:

3.1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право требовать от АРЕНДАТОРА:

а) использования земельного участка строго по целевому назначению согласно договору аренды;

б) соблюдения экологической безопасности землепользования, государственных стандартов, норм и правил, проектных решений;

в) своевременного внесения арендной платы;

г) свободного доступа представителя АРЕНДОДАТЕЛЯ к земельному участку для осуществления контроля за выполнением условий настоящего договора.

д) освоения представленного земельного участка в течение нормативного срока строительства, установленного проектом строительства объекта.

3.1.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан:

а) передать во владение и пользование земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего договора, в состоянии, соответствующем условиям договора аренды, и пригодном для использования по целевому назначению;

б) не совершать действий, препятствующих АРЕНДАТОРУ пользоваться земельным участком по целевому назначению согласно настоящему договору.

3.2. Права и обязанности АРЕНДАТОРА:

3.2.1. АРЕНДАТОР имеет право:

- а) самостоятельно определять направления своей хозяйственной деятельности в соответствии с целевым назначением земельного участка;
- б) получать доходы, связанные с использованием земельного участка по целевому назначению;
- в) первоочередного продления срока аренды земельного участка.

3.2.2. АРЕНДАТОР обязан:

- а) соблюдать план внешних границ землепользования к договору аренды;
- б) выполнять обязанности в соответствии с условиями настоящего договора, Земельным кодексом Украины и Планом внешних границ землепользования к договору аренды;
- в) использовать земельный участок строго по целевому назначению;
- г) своевременно вносить арендную плату в соответствии с разделом 2 настоящего договора и ежегодно до 15 (пятнадцатого) февраля предоставлять АРЕНДОДАТЕЛЮ справку о платежах по арендной плате за предыдущий год, заверенную налоговой инспекцией;
- д) не совершать действий, приводящих к ухудшению качества земли;
- е) производить реконструкцию и строительство на арендованном земельном участке в соответствии с п. 1.4. настоящего договора, в соответствии с проектной документацией, прошедшей комплексную государственную экспертизу и согласованной с управлением градостроительства и архитектуры, и разрешением на производство строительных работ Инспекции государственного архитектурно-строительного контроля с соблюдением государственных строительных норм и требований градостроительного законодательства Украины;
- ж) обеспечить содержание территории, строений, сооружений в надлежащем техническом, противопожарном и санитарном состоянии;
- з) обеспечить максимальное сохранение и надлежащий уход за существующими зелеными насаждениями на арендуемом земельном участке и прилегающей к нему территории в соответствии с актом инвентаризации зеленых насаждений;
- и) соблюдать экологические требования, определенные ст. 51 Закона Украины «Об охране окружающей природной среды»;
- к) сдать в эксплуатацию законченные строительством объекты государственной приемочной комиссии в нормативный срок, установленный проектом строительства;
- л) провести инвентаризацию существующих зеленых насаждений, произрастающих на арендуемом земельном участке;
- м) обеспечить оформление сноса (вырубки) деревьев и кустарников в установленном порядке;
- н) обеспечить учет хранения, вывоза и утилизации строительных и других отходов в соответствии со ст. 17 Закона Украины «Об отходах».

3.3. Риск случайного повреждения или уничтожения объектов аренды или их части несет АРЕНДАТОР.

3.4. АРЕНДАТОР принимает на себя расходы по нотариальному удостоверению настоящего договора.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Арендатор принимает на себя обязательство осуществить за свой счет благоустройство и озеленение территории, прилегающей к арендуемому по данному договору земельному участку, по проекту, согласованному с главным архитектором города.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЛИ

5.1. Изменения условий настоящего договора возможны по взаимному согласию сторон и подлежат оформлению в порядке, в соответствии с которым заключен договор аренды земли.

5.2. В случае, если стороны не пришли к согласию относительно изменений условий договора, спор разрешается в судебном порядке.

6. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЛИ

6.1. Договор аренды земли прекращает свое действие в случаях:

- а) истечения срока, на который был заключен договор;
- б) расторжения договора аренды согласно разделу 8 настоящего договора или ст. 28 Закона Украины «Об аренде земли»;
- в) прекращения права пользования земельными участками в соответствии со ст. 141 Земельного кодекса Украины;
- г) приобретения АРЕНДАТОРОМ земельных участков в собственность в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Украины;
- д) принудительного изъятия земельных участков по мотивам общественной необходимости в порядке, установленном законами Украины;
- е) в случае ликвидации Малого частного предприятия «Ажур» и отказа его правопреемников от выполнения условий этого договора.

6.2. В течение месяца после истечения срока аренды и не продления его в установленном порядке, АРЕНДАТОР обязан освободить земельные участки в соответствии с законодательством Украины и возвратить его АРЕНДОДАТЕЛЮ в состоянии, не худшем в сравнении с тем, в каком он брал его в аренду, и пригодном для дальнейшего использования согласно генеральному плану застройки города.

7. ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

7.1. По истечении срока, на который заключен договор, АРЕНДАТОР, выполнявший должным образом обязанности в соответствии с условиями настоящего договора, имеет при других равных условиях преимущественное право на возобновление договора.

7.2. В случае продления договора аренды земли на новый срок, его условия могут быть изменены с согласия сторон.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

8.1. Договор аренды земельного участка может быть расторгнут по взаимному согласию сторон.

8.2. По требованию одной из сторон договор аренды может быть расторгнут досрочно на основании решения суда в случае невыполнения сторонами (одной из сторон) своих обязанностей, предусмотренных статьями 22, 23 Закона Украины «Об аренде земли» и настоящим договором, при случайном уничтожении или повреждении объекта аренды, которое существенно препятствует предусмотренному договором аренды использованию земельного участка, а также по основаниям, предусмотренным Земельным кодексом Украины и другими законами Украины.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ, СВЯЗАННЫХ С АРЕНДНОЙ ЗЕМЛЕЙ

9.1. Споры, связанные с арендой земельных участков, разрешаются в судебном порядке.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение договора аренды земельных участков, в том числе за изменение или расторжение договора в одностороннем порядке, стороны несут ответственность согласно законодательству Украины и настоящему договору.

10.2. Арендодатель не несет ответственности за последствия, возникшие в результате недостатков переданных в аренду земельных участков, если о таких недостатках земельных участков указано в договоре аренды или о таких недостатках земельных участков не указано в представленном Арендатором проекте отвода земельных участков.

10.3. АРЕНДАТОР несет гражданскую, административную или уголовную ответственность за нарушение земельного законодательства согласно законам Украины.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий договор вступает в силу после его подписания сторонами, нотариального удостоверения и государственной регистрации.

11.2. Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в делах частного нотариуса Севастопольского городского нотариального округа Лосицы И.А. (г. Севастополь, ул. Ленина 19, кв.1), а другие, изложенные на бланках нотариальных документов, предназначены для:

- АРЕНДОДАТЕЛЯ – Севастопольского городского Совета;
- АРЕНДАТОРА – Малого частного предприятия «Ажур»;
- хранения в регистрационном деле, которое передается в архив Севастопольского городского управления земельных ресурсов.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Севастопольский городской Совет 99011, г. Севастополь, ул. Ленина, 3 ОКПО 24872845 Счет № 25425702700 в УСБ г. Севастополя, МФО 324195 Председатель городского Совета	Малое частное предприятие «Ажур» г. Севастополь, пр. Героев Сталинграда, д. 36, кв. 31; Код ОКПО 23197100 Счет № 260000030203610 в АБ «Гаврика» МФО 324377 Директор
 В.М. Борисов	 В.Б. Бебнев

BAO №251848

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

03 октября 2003 года настоящий договор удостоверен мной, ЛОСИЦЕЙ И.А., частным нотариусом Севастопольского городского нотариального округа.

Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность граждан, подписавших договор, установлена, их дееспособность, а также правоспособность Севастопольского городского Совета, Малого частного предприятия «Ажур» и полномочия их представителей проверены.

В соответствии с пунктами 3, 4 Порядка государственной регистрации договоров аренды земли, утвержденного Постановлением Кабинета Министров Украины от 25 декабря 1998 г. № 2073, настоящий договор подлежит регистрации Севастопольской городской государственной администрацией с обеспечением такой регистрации Севастопольским городским управлением земельных ресурсов.

Зарегистрировано в реестре за № 943

Взыскано оплаты согласно ст. 31 Закона Украины «О нотариате» от 02.09.1993

года



ЧАСТНЫЙ НОТАРИУС

[Signature]

И.А. Лосица

Зареєстровано:	
Севастопольським міським головним управлінням земельних ресурсів «05» листопада 2003р.	
під № 104	
в Єдиному Реєстрі договорів оренди землі (номер запису № 4-М-01)	
Начальник (заступник начальника) управління <i>М.В. Петренко</i>	
Запис в Єдиному Реєстрі внес (внесла) <i>С.В. Бахонько</i>	
<i>С.В. Бахонько</i>	<i>С.В. Бахонько</i>
підпис	ініціали, прізвище

До цього договору внесено записи в Єдиному Реєстрі договорів оренди землі, пов'язаних з цим договором, згідно з к-робом № 8.

Нотаріус *[Signature]* Лосица І.А.



ПЛАН ЗОВНІШНІХ МЕЖ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ДО ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

Мале приватне підприємство "Ажур"

м.Севастополь, пр.Героїв Сталінграду, 36, кв.31

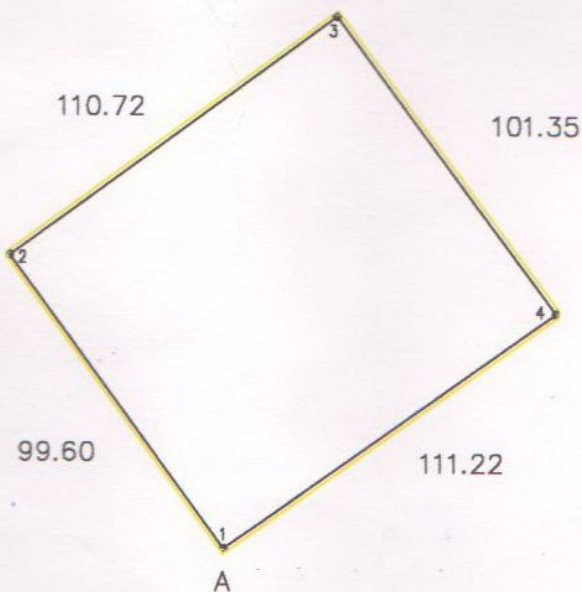
(назва землекористувача та його місцезнаходження)

Земельна ділянка розташована по вул.Косарєва

Надана для будівництва та обслуговування громадсько-торгового центру з автопарковкою та нічною автостоянкою з віднесенням цих земель до категорії земель житлової та громадської забудови, переданих для роздрібної торгівлі та комерційних послуг відповідно до пункту 1.11.3 Українського класифікатора цільового використання землі (УКЦВЗ)

Загальна площа земельної ділянки 1,1149 гектарів
в тому числі під охоронними зонами _____ гектарів

Кадастровий номер земельної ділянки **85 364 000 00: 01: 010: 0003**



Опис меж:

Від А до А землі міста

Масштаб 1 : 2 0 0 0

План зовнішніх меж

землекористування склала

О.М.Березінець

Додаток до договору оренди земельної ділянки
N 101 від « 05 » листопада 2003 р

Рішення Севастопольської міської Ради
N1112 від «04 червня 2003р
(оренда терміном до 01.05.2028 року з моменту державної
реєстрації договору на право оренди земельної ділянки)



Начальник Севастопольського міського
Головного управління земельних ресурсів
М.В.Петренко

(підпис)

Перевірили:

А.Б.Волошин

В.Г.Москаленко

О.О.Дороговцева

ПРОШТО, ПРОНУМЕРАНО
ТА СКРИДЕНО ПЕЧАТКОМ
4/ червня 2017
ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС





Додатковий договір № 1
про внесення змін до договору оренди землі,
посвідченого приватним нотаріусом Севастопольського міського нотаріального округу
Лосицею І.О. 03 жовтня 2003 року за реєстровим № 973, зареєстрованого
Севастопольським міським головним управлінням земельних ресурсів 05 листопада 2003 року
під № 101 в книзі реєстрації договорів оренди землі (номенклатурний №4-М-01)

Місто Севастополь, тридцять січня дві тисячі чотирнадцятого року

СЕВАСТОПОЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА, іменована далі як «**Орендодавець**», ідентифікаційний код юридичної особи 24872845, місцезнаходження: місто Севастополь, вул. Леніна, 3, в особі Голови міської Ради **ДОЙНИКОВА ЮРІЯ ВАСИЛЬОВИЧА**, який мешкає в м. Севастополі по вул. Громова в будинку 60, кв. 76, та діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Рішення Севастопольської міської Ради № 4 від 16 листопада 2010 року, Регламенту Севастопольської міської Ради, затвердженого рішенням Севастопольської міської Ради від 23.11.2010 року № 11, Положення про оренду земельних ділянок, затвердженого рішенням Севастопольської міської Ради від 14.10.2003 року № 1343 (зі змінами та доповненнями) - з однієї сторони, та

МАЛЕ ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «АЖУР», що далі іменується «**Орендар**», ідентифікаційний код юридичної особи 23197100, місцезнаходження якого: м. Севастополь, проспект Героїв Сталінграду, будинок 36, квартира 31, в особі Директора Бебнєва Вячеслава Борисовича, який мешкає за адресою: м. Севастополь, вулиця Молодих Будівельників, будинок 12, квартира 11, та діє на підставі Статуту, друга редакція якого зареєстрована в Гагарінській районній державній адміністрації м.Севастополя 18 липня 2005 року за № 10761050001000089, і прав за посадою - з другої сторони,

на підставі рішень XI сесії Севастопольської міської Ради VI скликання від 21.05.2013 року № 5575 «Про встановлення на 70 місяців строку будівництва громадсько-торгового центру з автопарковкою та нічною автостоянкою на земельній ділянці (кадастровий номер – 8536400000:01:010:0003) загальною площею 1,1149 га, розташованої по вулиці Косарева, 6, переданої в оренду Малому приватному підприємству «АЖУР», від 20.12.2011 № 2163 «Про затвердження технічної документації по нормативній грошовій оцінці земель в адміністративних межах міста Севастополя», від 07.02.2012 р. № 2318 «Про проведення заходів по введенню в дію нормативної грошової оцінки земель в адміністративних межах міста Севастополя»,

уклали цей Додатковий договір про наступне:

внести зміни до договору оренди землі, посвідченого приватним нотаріусом Севастопольського міського нотаріального округу Лосицею І.О. 03 жовтня 2003 року за реєстровим № 973, зареєстрованого Севастопольським міським головним управлінням земельних ресурсів 05 листопада 2003 року під № 101 в книзі реєстрації договорів оренди землі (номенклатурний №4-М-01), **виклавши його змістовну частину в наступній редакції:**

1. Предмет договору

1.1 Орендодавець відповідно до рішення Севастопольської міської Ради від 04.06.2003 року № 1112 надав, а Орендар прийняв у строкове платне користування земельну ділянку для будівництва і обслуговування громадсько-торгового центру з автопарковкою та нічною автостоянкою, з віднесенням цих земель до категорії земель житлової та громадської забудови, яка знаходиться за адресою: місто Севастополь, Гагарінський район, по вул. Косарева.



ВІД № 302041

2. Об'єкт оренди

2.1. В оренду передається земельна ділянка (кадастровий номер 8536400000:01:010:0003) площею 1,1149 (одна ціла одна тисяча сто сорок дев'ять десятитисячних) га.

2.2. Згідно з кадастровим планом на земельній ділянці розташовані незавершені будівництвом нежитлові будівлі.

2.3. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки до 01.01.2012 року, підтверджена випискою з технічної документації по нормативній грошовій оцінці земельної ділянки № 4394/1, виданою Севастопольським міським Головним управлінням земельних ресурсів 18.09.2006, з урахуванням коефіцієнтів індексації, складає:

- на 2009 рік:

а) на період будівництва:

$1093240 \times 1,028 \times 1,152 = 1294676,03$ грн. (один мільйон двісті дев'яносто чотири тисячі шістсот сімдесят шість гривень 03 копійки);

- на 2010 рік:

а) на період будівництва:

$1093240 \times 1,028 \times 1,152 \times 1,059 = 1371061,92$ грн. (один мільйон триста сімдесят одна тисяча шістдесят одна гривня 92 копійки);

- на 2011 рік:

а) на період будівництва:

$1093240 \times 1,028 \times 1,152 \times 1,059 \times 1,0 = 1371061,92$ грн. (один мільйон триста сімдесят одна тисяча шістдесят одна гривня 92 копійки).

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки з 01.01.2012 складає:

а) на період будівництва:

2072041,65 грн. (два мільйона сімдесят дві тисячі сорок одна гривня 65 копійок), що підтверджується випискою з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки № 6587-3.1/5, виданою Головним управлінням Держземагентства у м. Севастополі 28.11.2012 року;

б) на наступний період:

10360208,25 грн. (десять мільйонів триста шістдесят тисяч двісті вісім гривень 25 копійок), що підтверджується випискою з технічної документації по нормативній грошовій оцінці земельної ділянки № 47-3.1/5, виданою Головним управлінням Держкомзему у м. Севастополі 07.02.2012 року.

2.4. Земельна ділянка, що надана в оренду, не має будь-яких недоліків, які можуть перешкоджати її ефективному використанню.

2.5. Земельна ділянка, що надана в оренду, не має особливостей, які можуть вплинути на орендні відносини.

3. Строк дії договору

3.1. Договір укладений строком до 01.05.2028 року.

3.2. Після закінчення строку, на який укладений договір оренди земельної ділянки, Орендар, який належним чином виконував обов'язки відповідно до умов договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди на новий строк (поновлення договору оренди землі).

3.3. Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це Орендодавця у встановленому порядку не пізніше, ніж за два місяця до спливу строку договору оренди землі.

3.4. При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінено. У випадку недосягнення домовленості відносно орендної плати та інших суттєвих умов договору переважне право Орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

4. Орендна плата

4.1. Річна оренда плата за користування земельною ділянкою встановлюється:

- до 01.01.2014 року – відповідно до п. 5.1. ст. 288 Податкового кодексу України, у розмірі 3% (трьох відсотків) від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;



- з 01.01.2014 року - згідно з Методикою встановлення розмірів орендної плати за земельні ділянки в адміністративних межах місті Севастополя, затвердженої рішенням Севастопольської міської Ради від 21.05.2013 року № 5534 (далі – Методика) у розмірі 10% (десять відсотків) від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Після вводу об'єктів містобудування в експлуатацію, у разі проведення інвентаризації земельної ділянки, розмір орендної плати підлягає уточненню, відповідно функціонального використання підділянок, відповідно до Методики визначення розмірів орендної плати при укладенні договорів оренди землі, затвердженої рішенням Севастопольської міської Ради від 21.05.2013 року № 5534 (зі змінами і доповненнями).

4.2. Розрахунок розміру орендної плати за земельну ділянку здійснюється з урахуванням його цільового використання та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, по затвердженню Кабінетом Міністрів України формам, які заповнюються під час укладення (поновлення) або зміни умов договору оренди.

4.3. Розмір річної орендної плати за користування земельною ділянкою визначається за формулою:

$$\text{Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (грн.)} \times \text{Ставка орендної плати (\%)} = \text{Сума річної орендної плати (грн.)}$$

Розмір річної орендної плати за користування земельною ділянкою відповідно до розрахунку складає:

- на 2009 рік:
 $1294676,03 \times 0,03 = 38840,28$ грн.;
- на 2010 рік:
 $1371061,92 \times 0,03 = 41131,86$ грн.;
- на 2011 рік:
 $1371061,92 \times 0,03 = 41131,86$ грн.;
- з 01.01.2012 року на період будівництва:
 $2072041,65 \times 0,03 = 62161,25$ грн.;
- з 01.01.2014 року:
на період будівництва:
 $2072041,65 \times 0,1 = 207204,17$ грн.;
- на наступний період:
 $10360208,25 \times 0,1 = 1036020,83$ грн.

При цьому нормативна грошова оцінка земельної ділянки для періоду будівництва приймається до уваги не довше, ніж протягом 70 (сімдесяти) місяців з 03.04.2009 року до 03.02.2015 року відповідно з рішенням Севастопольської міської Ради від 21.05.2013 № 5575.

4.4. Наведений розрахунок розміру річної орендної плати щорічно коригується згідно з п. 4.6. цього Договору.

4.5. Орендна плата за землю сплачується Орендарем в строки та порядку, що встановлені Податковим кодексом України.

4.6. Нарахування розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції.

Розмір річної орендної плати підлягає щорічному перерахуванню в строк до 1 лютого поточного року залежно від щорічно індексуємої грошової оцінки земельної ділянки.

Щорічний розрахунок орендної плати здійснюється Орендарем згідно з умовами цього договору і вимогами чинного законодавства та узгоджується Орендодавцем.

У випадку внесення змін до Методики, щорічний розрахунок розміру орендної плати здійснюється відповідно до нової затвердженої Методики.

4.7. В термін до 20 лютого поточного року щорічний розрахунок орендної плати, узгоджений з Орендодавцем, надається Орендарем органам Міністерства доходів і зборів України за місцем знаходження земельної ділянки.



БТБ № 302042

4.8. У разі порушення строків освоєння (забудови) орендованої земельної ділянки, визначених рішенням Севастопольської міської Ради від 21.05.2013 року № 5575 та встановлених у договорі, річна орендна плата до моменту вводу в експлуатацію об'єкта капітального будівництва, передбаченого цим договором, стягується у трикратному розмірі, але не більше 12 % (дванадцяти процентів) від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

4.9. Розмір орендної плати підлягає перегляду у випадках:

- зміни умов господарювання, передбачених договором, в тому числі зміни цільового використання земельної ділянки;
- зміни розмірів земельного податку, підвищення цін і тарифів, нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- зміни розмірів ставок орендної плати за землю, визначених Методикою;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено актом, складеним за участю Орендодавця;
- в інших випадках, передбачених законом.

Періодичність перегляду: рішення про зміни, зазначені в пункті 4.9., має бути прийняте до 15 липня року, який передує бюджетному періоду, в якому планується застосування таких змін (плановий період). В іншому випадку норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, який настає за плановим періодом.

4.10. Розмір орендної плати не залежить від результатів господарської діяльності Орендаря.

4.11. У разі припинення права користування земельною ділянкою орендна плата сплачується за фактичний період перебування земельної ділянки в користуванні у поточному році.

4.12. За несвоєчасне внесення орендної плати утримується пеня у розмірі ставки пені за несвоєчасну сплату земельного податку відповідно до законодавства України.

4.13. Контроль за нарахуванням, перерахуванням до бюджету, стягнення заборгованості з орендної плати здійснюється в порядку, передбаченому Податковим кодексом України.

5. Умови використання земельної ділянки

5.1. Земельна ділянка надається в оренду для використання на землях житлової та громадської забудови для будівництва і обслуговування громадсько-торгового центру з автопарковкою та нічною автостоянкою.

5.2. Цільове використання земельної ділянки – будівництво та обслуговування громадсько-торгового центру з автопарковкою та нічною автостоянкою.

5.3. Земельна ділянка має використовуватися таким чином, щоб це не спричиняло шкоди іншим землекористувачам, стану навколишнього середовища.

Орендар зобов'язаний дотримуватися режиму використання земель, не погіршувати стан переданої в оренду земельної ділянки.

5.4. Орендована земельна ділянка або її частина може за згодою Орендодавця передаватися Орендарем в суборенду без зміни цільового призначення згідно з Законом України «Про оренду землі». В цьому разі плата за суборенду земельної ділянки не може перевищувати розміру орендної плати.

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

6. Умови та строки передачі земельної ділянки в оренду

6.1. Передача земельної ділянки в оренду здійснена з розробкою проекту землеустрою по відводу земельної ділянки.

Організація розробки проекту землеустрою по відводу земельної ділянки і витрати, пов'язані з цим, покладаються на Орендаря.

6.2. Передачу земельної ділянки Орендарю здійснено після підписання договору оренди землі.

**7. Умови повернення земельної ділянки**

7.1. Після припинення дії договору Орендар у місячний строк повертає Орендодавцю земельну ділянку у стані, не гіршому від того, в якому він отримав її в оренду.

Орендодавець у випадку погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаного зі зміною її стану, має право на відшкодування збитків в розмірі, визначеному сторонами.

Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір вирішується у судовому порядку.

7.2. Понесені Орендарем без згоди Орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без спричинення шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

7.3. Орендар має право на відшкодування збитків, спричинених внаслідок невиконання Орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.

7.4. Розмір фактичних витрат Орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

8. Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

8.1. На орендовану земельну ділянку встановлені обмеження у його використанні в частині завершення забудови земельної ділянки у строк з 03.04.2009 до 03.02.2015 року, відповідно рішення Севастопольської міської Ради від 21.05.2013 року № 5575; інших обмежень у використанні зазначеної земельної ділянки не встановлено, що підтверджується Витягом з Держаного земельного кадастру про земельну ділянку, номер витягу НВ-8500120672013, виданим 02.12.2013 року Вялковою Т.Є., Держаним кадастровим реєстратором Головного управління Держземагенства у м. Севастополі.

8.2. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на дану земельну ділянку.

9. Права та обов'язки сторін**9.1.1. Права Орендодавця:**

Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

- а) використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим договором;
- б) дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, дотримання державних стандартів, норм та правил, проектних рішень, місцевих правил забудови;
- в) дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, що особливо охороняються;

г) своєчасного внесення орендної плати;

д) вільного доступу представникам Орендодавця до земельної ділянки для здійснення контролю за виконанням цього договору;

е) припинення робіт, що ведуться Орендарем з порушенням умов цього договору;

ж) усунення порушень умов цього договору.

9.1.2. Обов'язки Орендодавця:

Орендодавець зобов'язаний:

а) передати в користування земельну ділянку в стані, придатному для її використання за цільовим призначенням та такому, що відповідає акту прийому-передачі земельної ділянки;

б) не здійснювати дій, що перешкоджають Орендарю користуватися земельною ділянкою за її цільовим призначенням.

9.2.1. Права Орендаря:

Орендар має право:

а) самостійно користуватися землею з дотриманням умов цього договору;



ЕГВ № 302043

б) здійснювати капітальне будівництво і реконструкцію на орендованій земельній ділянці відповідно до цільового призначення земельної ділянки, проектної документації, розробленої та затвердженої в установленому порядку, з моменту оформлення відповідного документа дозвільного характеру на виконання будівельних робіт;

в) отримувати продукцію та доходи;

г) переважне право на отримання орендованої земельної ділянки у власність у разі і в порядку, визначених Земельним кодексом України.

9.2.2. Обов'язки Орендаря:

Орендар зобов'язаний:

а) додержуватися плану земельної ділянки, виконувати встановлені щодо земельної ділянки обмеження та обтяження у об'ємі, передбаченому законом або договором оренди землі;

б) виконувати обов'язки землекористувача згідно з умовами цього договору, Земельним кодексом України, Податковим кодексом України;

в) використовувати земельну ділянку суворо за її цільовим призначенням;

г) почати освоєння земельної ділянки і завершити забудову, згідно з передбаченим у пункті 5.2. розділу 5 договору цільового призначення земельної ділянки у строк, встановленим пунктом 8.1. розділу 8 цього договору оренди землі;

д) будівництво здійснювати тільки у відповідності з проектною документацією, розробленою та затвердженою в установленому порядку, з моменту оформлення відповідного документу дозвільного характеру на виконання будівельних робіт;

е) забезпечити виконання обов'язків землекористувача відповідно до вимог земельного, містобудівного та природоохоронного законодавства;

ж) дотримуватися режиму використання земельної ділянки таким чином, що б це не спричинило шкоди іншим землекористувачам, стану навколишнього середовища, об'єктам історико-культурного призначення;

з) своєчасно вносити орендну плату згідно з розділом 4 цього договору та щорічно до 20 січня надавати Орендодавцю довідку про платежі по орендній платі за минулий рік, завірену податковою інспекцією;

и) не здійснювати дій, що тягнуть погіршення якості землі;

к) забезпечити утримання території та споруд в належному технічному, протипожежному та санітарному стані;

л) після припинення або розірвання цього договору повернути Орендодавцю земельну ділянку у стані, не гіршому від того, в якому він отримав її в оренду, в порядку, встановленому цим договором;

м) у разі переходу права власності на розташований на земельній ділянці об'єкт нерухомого майна до іншої особи, у 10-денний строк надати Орендодавцю копію документу, підтверджуючого перехід права власності на об'єкт нерухомого майна (договору купівлі-продажу, дарування та др.) та у найкоротший строк здійснити заходи щодо оформлення переходу права користування земельною ділянкою набувачу об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці;

н) в десятиденний строк після державної реєстрації права користування (оренди) на земельну ділянку та обмежень в її використанні надати копії документів, що підтверджують здійснення державної реєстрації в міську Раду, орган державної податкової служби за місцем розташування земельної ділянки та до територіального органу виконавчої влади, уповноваженого здійснювати контроль за дотримання вимог земельного законодавства;

о) сповіщати Орендодавця про зміни своїх реквізитів, в тому числі організаційно - правової форми, найменування, юридичної адреси і т.і. у десятиденний строк.

10. Особливі умови договору

10.1. Орендар приймає на себе зобов'язання здійснити за свій рахунок благоустрій і озеленення території, прилеглої до орендованого за даним договором земельної ділянки, за проектом, узгодженим з головним архітектором міста.

10.2. Орендар приймає на себе зобов'язання щодо участі у створенні та розвитку інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури міста Севастополя, згідно з чинним законодавством, для чого Орендар повинен у 10-денний строк з моменту оформлення



відповідного документа дозвільного характеру на виконання будівельних робіт укласти з Уповноваженим органом Севастопольської міської Ради договір про пайову участь (внесках) замовників у створенні і розвитку інженерно-транспортної інфраструктури м. Севастополя.

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

11.1. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкту оренди або його частини несе Орендар.

12. Зміна умов договору та припинення його дії

12.1. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

У разі не досягнення згоди відносно змін умов договору, спір вирішується у судовому порядку.

12.2. Дія договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який він був укладений;
- придбання Орендарем земельної ділянки у власність;
- ліквідації юридичної особи – Орендаря;
- в інших випадках, передбачених законом.

12.3. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

- взаємною згодою сторін;
- рішенням суду за вимогою однієї із сторін внаслідок невиконання другою стороною зобов'язань, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню;
- за іншими підставами, передбаченими законом.

12.4. Орендодавець може відмовитися в односторонньому порядку від договору зі звільненням Орендодавця від відповідальності, згідно з Цивільним кодексом України, без укладення додаткової угоди до цього договору, з моменту прийняття рішення про відмову від договору, у наступних випадках:

- використання Орендарем земельної ділянки не за цільовим призначенням (використанням);
- використання земельної ділянки з порушенням екологічних вимог;
- систематичної несплати орендної плати (упродовж трьох місяців);
- не здійснення щорічного перерахування розміру орендної плати за землю в строк, встановлений цим договором;
- порушення термінів будівництва, встановлених даним договором, без згоди Орендодавця;
- передачі або відчуження права оренди третім особам.

12.5. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи – орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору.

12.6. Питання про подальше використання об'єктів нерухомості на орендованій земельній ділянці, після припинення договору оренди вирішується за згодою сторін, крім випадків, коли договір оренди розірвано у порядку п.п. 2 п. 12.3 та п. 12.4. цього договору.

У разі, якщо сторони не дійшли згоди щодо юридичної долі об'єктів нерухомості, розташованих на земельній ділянці, спір вирішується в судовому порядку.

13. Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

13.1. За невиконання обов'язків за договором оренди земельної ділянки сторони несуть відповідальність згідно із законодавством України та цим договором.

13.2. Орендодавець несе відповідальність за недоліки переданої в оренду земельної ділянки, які не були обумовлені ним в договорі оренди, але істотно перешкоджають передбаченому використанню земельної ділянки.



ВТВ № 302044

13.3. Орендодавець не несе відповідальності за наслідки, що виникли у результаті недоліків переданої в оренду земельної ділянки, якщо про такі недоліки земельної ділянки зазначено в договорі оренди.

13.4. У разі недбалого або несумлінного використання орендованої земельної ділянки або в результаті інших дій або бездіяльності, що призвели до деградації, техногенного забруднення земельної ділянки, Орендар зобов'язаний відшкодувати Орендодавцю спричинену шкоду.

13.5. У разі зведення споруд, будівель, об'єктів благоустрою, не передбачених цим договором, Орендар зобов'язаний за свій рахунок, у місячний строк з моменту отримання відповідної вимоги від Орендодавця, звільнити орендовану земельну ділянку від цих будівель та споруд, об'єктів благоустрою.

13.6. У разі виявленого використання земельної ділянки не за цільовим призначенням (використанням) Орендар зобов'язаний у місячний строк усунути вказані порушення та сплатити Орендодавцю штраф у розмірі трикратної річної орендної плати.

Якщо Орендар у продовж одного місяця не усунув вказані порушення та не сплатив штраф, то договір оренди припиняється в односторонньому порядку, встановленому цим договором, за ініціативою Орендодавця.

13.7. У випадку, якщо Орендар у продовж строків, визначених в цьому договорі, не виконав частину, або всі умови та зобов'язання, обумовлені у ньому, то договір розривається з вини та за рахунок Орендаря в порядку, визначеному цим договором.

13.8. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність згідно з законом та цим договором.

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

14. Заключні положення

14.1. Цей договір набирає чинності після його підписання представниками сторін та нотаріального посвідчення. Договір є невід'ємною частиною договору оренди землі, посвідченого приватним нотаріусом Севастопольського міського нотаріального округу Лосицею І.О. 03 жовтня 2003 року за реєстровим № 973, зареєстрованого Севастопольським міським головним управлінням земельних ресурсів 05 листопада 2003 року під № 101 в книзі реєстрації договорів оренди землі (номенклатурний № 4-М-01).

14.2. Цей договір укладено у трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу, один з яких зберігається у справах приватного нотаріуса Севастопольського міського нотаріального округу Лосиці І.О. (місто Севастополь, вулиця Велика Морська, буд. 3), а інші, викладені на бланках нотаріальних документів, призначені для:

- Орендодавця – Севастопольської міської Ради;
- Орендаря – Малого приватного підприємстві «АЖУР».

14. Реквізити сторін

Орендодавець
Севастопольська міська Рада
Ідентифікаційний код юридичної особи
24872845;
Місцезнаходження: місто Севастополь,
вул. Леніна, будинок 3

Голова міської Ради

Дойников Ю.В.

Орендар
МАЛЕ ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО
«АЖУР»
ідентифікаційний код юридичної особи 23197100,
місцезнаходження: місто Севастополь,
проспект Героїв Сталінграду, будинок 36,
квартира 31

Директор

Бєбнев В.Б.

Місто Севастополь



поль, Україна

Тридцятого січня дві тисячі чотирнадцятого року.

Цей договір посвідчено мною, Лосяцею І.О., приватним нотаріусом Севастопольського міського нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність Севастопольської міської Ради, Малого приватного підприємства «Ажур» і повноваження їх представників перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № 8

Стягнуто плату згідно з ст. 31 Закону України «Про нотаріат».

ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС

І.О. Лосяця





Всього прошито
(або прошитуровано),
пронумеровано
окремлено печаткою
Григорійчук Олександр
2016.01.16