



ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

місто Одеса, сімнадцятого березня дві тисячі сімнадцятого року.

Ми, що нижче підписались: **ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА**, що діє від імені та в інтересах **ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ МІСТА ОДЕСИ**, податковий номер 26597691, місцезнаходження якої: м. Одеса, площа Думська, будинок 1, що діє на підставі Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" від 21.05.1997р. № 280/97, в особі міського голови – Труханова Геннадія Леонідовича, реєстраційний номер облікової картки платника податків 2375815412, що проживає за адресою: місто Одеса, вулиця Шклярука, будинок 13, та діє на підставі вищезазначеного Закону та Постанови Одеської міської виборчої комісії Одеської області № 245 від 27 жовтня 2015 року, в подальшому іменується "**Орендодавець**", з однієї сторони та **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДУЕТ»** (скорочене найменування: ТОВ «ДУЕТ»), податковий номер 32575081, місцезнаходження якого: місто Одеса, вулиця Середньофонтанська, будинок 19 В, квартира 161, в особі директора – Точикакої Ірини Володимирівни, реєстраційний номер облікової картки платника податків 2064517241, що зареєстрована та проживає за адресою: місто Одеса, вулиця Олександра Невського, будинок 41, корпус 2, квартира 75, та діє на підставі Статуту, зареєстрованого, у новій редакції, Виконавчим комітетом Одеської міської ради 05.02.2013 року за номером запису 15561050022007266 з усіма змінами до нього, Протоколу № 19 загальних зборів учасників ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДУЕТ» від 18.09.2013 року, та Контракту з директором від 19 вересня 2013 року, в подальшому іменується "**Орендар**", з іншої сторони, а разом іменовані "**Сторони**", діючи вільно, цілеспрямовано, свідомо і добровільно, розумно та на власний розсуд, без будь-якого примусу як фізичного так і психічного, не порушуючи прав третіх осіб, бажаючи реального настання правових наслідків обумовлених нижче, перебуваючи при здоровому розумі, ясній пам'яті та у повній цивільній правоздатності та дієздатності, усвідомлюючи значення своїх дій та керуючи ними, не помилуючись щодо обставин обумовлених нижче, діючи без впливу обману, попередньо ознайомлені нотаріусом з правовими наслідками недодержання при вчиненні правочину вимог закону (у тому числі, з вимогами щодо недійсності договору), усвідомлюючи природу цього правочину та значення своїх дій, склали цей договір про наступне:

1. Предмет договору

1.1. Орендодавець на підставі Закону України "Про оренду землі" № 161-XIV від 06.10.1998 року та рішення Одеської міської ради № 1686-VII від 08.02.2017 року надає, а Орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку, площею 0,7158 га, що знаходиться за адресою: місто Одеса, провулок Середньофонтанський, земельна ділянка 1-А (один «А»), кадастровий номер 5110137500:40:007:0033; для будівництва багатопверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями.

1.2 Земельна ділянка, кадастровий номер 5110137500:40:007:0033, яка є об'єктом оренди, належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Одеси, на підставі Закону України від 06.09.2012 року за № 5245-VI "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності". Реєстрація права власності на об'єкт оренди здійснюється згідно із Законом України від 14.05.2013 року за № 233-VII "Про внесення змін до деяких законів України щодо відокремлення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням" та відповідно до ст. 28 Закону України від 26.11.2015 року № 834-VII "Про внесення змін до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", одночасно із державною реєстрацією права оренди.

Зазначена земельна ділянка сформована із земель комунальної власності територіальної громади міста Одеси.

2. Об'єкт оренди

2.1. В оренду передається земельна ділянка, загальною площею 0,7158 га, тому числі по угіддях:

- капітальна трьох і більше поверхова забудова – 0,0556 га;
- під проїздами, проходами та площадками – 0,6602 га;

2.2. На земельній ділянці розташований об'єкт нерухомого майна: нежитлові будівлі, що належать ТОВ «ДУЕТ» на підставі договору купівлі-продажу, посвідченого 19 липня 2007 року приватним нотаріусом Одеської міської нотаріальної округу Іллічовою Н.А. за реєстром № 12936, право власності на які зареєстровано 20 липня 2007 року Комунальним підприємством «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості» в книзі 67неж-14, номер запису 2610, реєстраційний номер 10302714.



HMA 736274

Інженерне забезпечення об'єкту – від існуючих міських мереж.

2.3. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладання договору становить: **11 518 197** (одинадцять мільйонів п'ятьсот вісімнадцять тисяч сто дев'яносто сім) гривень **08** копійок, згідно витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки м. Одеси № 1202/86-17 від 02.02.2017 року, складеного управлінням Держгеокадастру у місті Одесі Одеської області Головного управління Держгеокадастру в Одеській області Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.

2.4. Недоліків що можуть перешкоджати ефективному використанню земельної ділянки, яка передається в оренду не встановлено.

2.5. Інших особливостей об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини – не встановлено.

3. Строк дії договору

3.1. Договір укладено на 5 (п'ять) років, для будівництва багатопверхового житлового будинку з збудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями.

3.2. Після закінчення строку дії договору Орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі Орендар повинен не пізніше ніж за 60 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію.

4. Орендна плата

4.1. Орендна плата за земельну ділянку площею 0,7158 га розрахована у розмірі 3 % від нормативної грошової оцінки цієї земельної ділянки та складає:

345 545 (триста сорок п'ять тисяч п'ятьсот сорок п'ять) гривень 91 копійку на рік.

Орендна плата вноситься Орендарем у грошовій безготівковій формі.

4.2. Розмір орендної плати встановлюється згідно рішень Одеської міської ради у відповідності до розрахунку розміру орендної плати та може збільшуватися Одеською міською радою в межах передбачених законодавством.

Обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку здійснюється з урахуванням коефіцієнтів індексації, у порядку визначеному законодавством.

4.3. Орендна плата сплачується орендарем рівними частками за податковий період, який дорівнює календарному місяцю, помісяця протягом 30 календарних днів, що настануть за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця на ГУДКСУ в Одеській області, МФО 828011, код ЄДРПОУ 38016923, на рахунок Одержувача – УДКСУ у м. Одесі Одеської області, місцевий бюджет Приморського району № 33210812700008, код бюджетної класифікації 18010600.

4.4. Орендар не звільняється від орендної плати і сплачує її незалежно від результатів його господарської діяльності.

4.5. Розмір орендної плати переглядається у разі:

- зміни граничного розміру орендної плати, визначених Податковим кодексом України, зміни коефіцієнтів індексації, відповідно до чинного законодавства України;

- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки, у тому числі у разі введення в дію нової нормативної грошової оцінки земель м. Одеси, яка затверджується рішеннями Одеської міської ради;

- зміни функціонального призначення будівлі або її частини;

- в інших випадках, передбачених законодавством України.

У цих випадках розмір орендної плати змінюється за ініціативою орендодавця.

4.6. Орендар надає виконавчому органу Одеської міської ради щодо забезпечення реалізації повноважень Одеської міської ради у галузі земельних відносин копію платіжного документу щодо внесеної орендної плати за його вимогою.

4.7. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором, справляється пеня, розмір якої визначається Податковим кодексом України.

Пеня перераховується орендарем на рахунок, зазначений в п.4.3. цього договору.

5. Умови використання Орендарем земельної ділянки.

5.1. Земельна ділянка передається в оренду ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДУЕТ» для будівництва багатопверхового житлового будинку з збудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями.

5.2. Категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової та громадської забудови; вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – В.02.03. Для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку.



5.3. Умови збереження стану об'єкта оренди:

- забезпечення належного санітарного, протипожежного, екологічного стану земельної ділянки, будівель і споруд, що розташовані на ній та охорони зелених насаджень.

6. Передача об'єкту оренди.

6.1. Об'єкт оренди за цим договором вважається переданим Орендодавцем Орендареві з моменту державної реєстрації права оренди.

7. Умови повернення земельної ділянки

7.1. Після припинення дії договору Орендар повертає Орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

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

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

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

8. Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

8.1. Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, що є предметом цього договору, не зареєстровані, що підтверджено Витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-5103972772017, управлінням Держгеокадастру у місті Одесі Одеської області Головного управління Держгеокадастру в Одеській області Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру 30 січня 2017 року.

Але, відповідно до ст. 111 Земельного кодексу України, на земельну ділянку, що є предметом цього договору, передбачено встановлення обмежень:

Заборона на провадження окремих видів діяльності:

- заборона проектування та будівництва об'єктів без дотримання державних стандартів, норм і правил (Закон України «Про основи містобудування» ст. 25) – діє на всю площу земельної ділянки;

- заборона проектування та будівництва об'єктів з порушенням затвердженої у встановленому порядку містобудівної документації (Закон України «Про основи містобудування» ст. 25) – діє на всю площу земельної ділянки;

- заборона проектування та будівництва об'єктів без вихідних даних на проектування та дотримання містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки (Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» ст. 26) – діє на всю площу земельної ділянки;

- заборона проектування, будівництва і експлуатації об'єктів на земельній ділянці без додержання охоронних зон інженерних комунікацій та охоронної зони трансформаторної підстанції (Державні будівельні норми 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» розділ 8 – діє на частину земельної ділянки площею – 0,0542 га; 0,0628 га; 0,0225 га; 0,0065 га; та 0,0063 га;

- заборона експлуатації земельної ділянки без забезпечення доступу суміжних землекористувачів для догляду за будівлями і здійснення їх поточного ремонту (Державні будівельні норми 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п. 3,25) – діє на частину земельної ділянки площею 0,0080 га;

- умова розпочати і завершити будову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків – діє на всю площу земельної ділянки.

Інші обмеження та сервітути можуть бути встановлені відповідно до вимог чинного законодавства. Заходи, передбачені затвердженою в установленому порядку документацією із землеустрою, є обов'язковими для виконання орендарем.

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

9. Інші права та обов'язки сторін.

9.1 Орендодавець має право:

9.1.1. вимагати від Орендаря використання земельної ділянки за її цільовим призначенням згідно з п.5.1. цього договору, додержання Орендарем екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, державних стандартів, норм і правил, проектних рішень, місцевих правил забудови населених пунктів;



HMA 736275

9.1.2. вимагати від Орендаря своєчасного внесення орендної плати;

9.1.3. вимагати дострокового розірвання договору у разі невиконання Орендарем його обов'язків, передбачених Законом України "Про оренду землі", цим договором, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України;

9.1.4. у разі погіршення орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, орендодавець має право на відшкодування збитків;

9.2. Орендодавець зобов'язаний:

9.2.1. передати у користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди, та придатну для використання за цільовим призначенням;

9.2.2. здійснювати контроль за використанням земельної ділянки відповідно до її цільового призначення та умов її надання.

9.3. Орендар має право:

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

9.3.2. самостійно визначати напрями своєї господарської діяльності відповідно до призначення земельної ділянки та умов договору;

9.3.3. за інших рівних умов на переважне право на поновлення договору після закінчення строку його дії, за умов належного виконання обов'язків за цим договором;

9.3.4. переважне право на придбання земельної ділянки у власність у разі її продажу за умови і в порядку передбаченому законодавством.

9.4. Орендар зобов'язаний:

9.4.1. виконувати встановлені щодо об'єкта оренди зобов'язання, дотримувати вимог, встановлених Законом України "Про оренду землі", виконувати обов'язки відповідно до умов договору і Земельного кодексу України;

9.4.2. самостійно, щороку обчислювати суму орендної плати станом на 1 січня, з урахуванням індексації нормативної грошової оцінки і не пізніше 20 лютого поточного року подавати відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку визначеному Податковим Кодексом України (з урахуванням нової нормативної грошової оцінки земель у разі введення її в дію);

9.4.3. використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, згідно з п.5.1. договору, забезпечити належний санітарний, протипожежний, екологічний стан земельної ділянки, будівель і споруд, розташованих на ній;

9.4.4. сплачувати додаткові витрати на прибирання та очищення прилеглої території, забрудненої внаслідок його виробничої діяльності, або здійснювати прибирання власними силами і за рахунок власних коштів;

9.4.5. забезпечувати, у разі необхідності проведення ремонтно-відбудовних або будівельних робіт, вільний доступ на земельну ділянку до інженерних комунікацій спеціалістів експлуатаційних служб та організацій, а також представників виконавчого органу Одеської міської ради щодо забезпечення реалізації повноважень Одеської міської ради у галузі земельних відносин і інших служб для здійснення контролю за використанням земельної ділянки;

9.4.6. повідомити в триденний термін Орендодавця про відчуження будівель і споруд (або їх частин), розташованих на переданій в оренду земельній ділянці, сприяти переоформленню документів на право подальшого користування земельною ділянкою, а також повідомити нового власника придбаних будівель чи споруд (їх частин) про необхідність оформлення відповідних документів на право оренди.

До переоформлення міською радою прав третіх осіб на користування земельною ділянкою, зазначеною в п.1. договору, або її частиною (при переході права власності на будівлю, споруду або їх частини) орендна плата за земельну ділянку сплачується Орендарем за всю ділянку у повному обсязі;

9.4.7. відшкодувати Орендодавцеві шкоду, заподіяну земельній ділянці діями або бездіяльністю Орендаря, що спричинили деградацію, виснаження, забруднення земельної ділянки;

9.4.8. у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки, надати копії договору відповідному органу доходів і зборів, фіскальній службі.

9.5. Орендар не має права передавати у заставу та вносити до статутного фонду права оренди земельної ділянки.

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

10.1. Ризик випадкового знищення або пошкодження земельної ділянки, переданої в оренду, чи її частини покладається на Орендаря з моменту державної реєстрації права оренди на земельну ділянку відповідно до закону.

11. Страхування об'єкту оренди

11.1. Об'єкт оренди не підлягає страхуванню на весь період дії цього договору.



12. Зміна умов договору і припинення його дії

12.1. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін та підлягає нотаріальному посвідченню. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору, спір розв'язується у судовому порядку.

12.2. Дія договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- придбання Орендарем земельної ділянки у власність;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- ліквідації юридичної особи - Орендаря.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

12.3. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

- взаємною згодою сторін;
- рішенням суду на вимогу однієї із сторін у наслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

12.4. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається.

12.5. Реорганізація юридичної особи - Орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору.

13. Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

13.1. Орендар несе цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність за порушення земельного законодавства згідно з законами України. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору.

13.2. У разі розірвання договору з ініціативи Орендаря Орендодавець має право на отримання орендної плати за 12 місяців з часу отримання Орендодавцем відмови Орендаря.

13.3. За порушення умов цього договору Орендар сплачує орендодавцеві штраф у розмірі 100 неоподаткованих мінімумів прибутків громадянина.

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

14. Прикінцеві положення

14.1. Цей договір набирає чинності з моменту підписання Сторонами та нотаріального посвідчення. Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону та виникає з моменту державної реєстрації цього права відповідно до закону.

14.2. Цей договір укладено у 3-х примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких залишається в матеріалах нотаріальної справи у приватного нотаріуса, інші видаються сторонам договору.

14.2.1. Всі витрати за посвідчення цього договору несе Орендар.

14.2.2. Зміст ст. 20 Земельного кодексу України, щодо встановлення та зміни цільового призначення земель, ст. 99 Земельного кодексу України, щодо видів права земельного сервітуту, ст. 100 Земельного кодексу України, щодо порядку встановлення земельних сервітутів, ст. 111 Земельного кодексу України, щодо обтяження прав на земельну ділянку, обмеження у використанні земель, ст. 120 Земельного кодексу України, щодо переходу права на земельну ділянку у разі набуття права на житловий будинок, будівлю або споруду, ст. 125 Земельного кодексу України, щодо виникнення права на земельну ділянку з моменту державної реєстрації цих прав, ст. 377 Цивільного кодексу України, щодо права на земельну ділянку у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розміщені на ній, пункт 2 частини ст. 31 Закону України «Про оренду землі», щодо дострокового припинення договору оренди з мотивів суспільної необхідності, нотаріусом Сторонам роз'яснено.

14.2.3. Недійсність окремих положень цього Договору не має наслідком недійсності інших його положень і Договору в цілому, якщо можна припустити, що Договір був би вчинений і без включення до нього недійсного положення. У разі, якщо будь-яке положення цього Договору стає недійсним із будь-яких причин, це не впливає на дієвість будь-яких чи всіх інших положень цього Договору. У такому разі, Сторони без зволікань проводять переговори з метою зміни недійсного положення таким чином, щоб після зміни, воно було дієвим і максимально відображало наміри Сторін при укладенні цього Договору стосовно відповідного питання.



HMA 736276

14.2.4. Представники Сторін свідчать та гарантують, що укладення цього договору відбувається у межах наданих повноважень, та вони (Представники Орендодавця та Орендаря) діють в інтересах юридичних осіб, яких вони представляють, добросовісно і розумно та не перевищують своїх повноважень.

14.2.5. Своїми підписами під цим договором Сторони підтверджують, що їм нотаріусом роз'яснено про відповідальність кожної із сторін за подані документи та необхідну інформацію нотаріусу для укладення цього договору, про правові наслідки у випадку подання недійсних та/або підроблених документів та недостовірної інформації, а також про те, що згідно ст. 27 Закону України «Про нотаріат» нотаріус не несе відповідальність у разі, якщо особа, яка звернулася до нотаріуса за вчиненням нотаріальної дії, подала неправдиву інформацію щодо будь-якого питання, пов'язаного із вчиненням нотаріальної дії, подала недійсні та/або проблемні документи; не заявила про відсутність чи наявність осіб, прав чи інтересів яких може стосуватися нотаріальна дія, за вчиненням якої звернулася особа.

14.2.6. Ми, Сторони, підтверджуємо, що зі змістом цього документу нотаріусом ознайомлені, договір нами прочитано, будь-які заперечення щодо кожної з умов правочину у нас відсутні; рішення Одеської міської ради № 1686-VII від 08.02.2017 року, на підставі якого посвідчується цей Договір, не змінилось та не скасовувалось, ми однак розуміємо значення, умови цього договору та його правові наслідки, про що свідчать наші особисті підписи.

Реквізити сторін та підписи сторін

„Орендодавець”
Одеська міська рада, що діє від імені
та в інтересах
Територіальної громади
міста Одеси
податковий номер 26597691
65036, м. Одеса, площа Думська, 1
Міський голова

„Орендар”
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ДУЕТ»
податковий номер 32575081,
65039, місто Одеса, вулиця Середньофанська,
будинок 19 В, квартира 161
Директор



Г.Л. Труханов



Точилкіна І.В. Точилкіна

Місто Одеса, Україна, сімнадцятого березня дві тисячі сімнадцятого року.

Цей договір посвідчено мною, Чужовською Н.Ю., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моєї присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність ОДЕСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ, що діє від імені та в інтересах ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ МІСТА ОДЕСИ, ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДУЕТ» і повноваження їх представників перевірено.

Право оренди підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

У зв'язку з особливістю посвідчуваного правочину та за проханням сторін, договір посвідчено за місцезнаходження юридичної особи в приміщенні Одеської міської ради, за адресою: місто Одеса, площа Думська, 1.

Зареєстровано в реєстрі за № 566

Стягнуто плати – згідно ст. 31 Закону України «Про нотаріат».

Приватний нотаріус Н.Ю. Чужовська

