Додаток 3

до рішення сільської ради

00.07.2025 № 0000

**ПОЛОЖЕННЯ**

**про оренду та порядок розрахунку орендної плати за земельні ділянки на території Новопільської сільської ради**

**І. Загальні положення**

**1.1.** Положення розроблене відповідно до Конституції України, Земельного, Податкового, Господарського, Цивільного, Бюджетного кодексів України, законів України «Про оренду землі», «Про місцеве самоврядування в Україні», постанов Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі», від 13.12.2006 № 1724 «Деякі питання оренди землі», інших нормативно-правових актів з питань регулювання земельних відносин в Україні.

**1.2.** **Положення регулює:**

**1.2.1.** організаційні відносини, пов’язані з наданням в оренду земельних ділянок на території Новопільської сільської ради;

**1.2.2.** правові відносини між орендодавцем та орендарями по використанню земельних ділянок;

**1.2.3.** порядок розрахунку орендної плати, укладання, реєстрації, внесення змін, припинення дії, розірвання, поновлення договорів оренди землі та суборенди земельних ділянок.

**ІІ. Терміни та визначення**

**2.1.**У цьому Положенні наведені терміни застосовуються у такому значенні:  
 **Оренда землі -**це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельної ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

**Об’єктами оренди** є  земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності.

**Орендодавець –** Новопільська сільська рада в особі Новопільського сільського голови.

**Орендарями** земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельної ділянкою.

**Орендарями земельних ділянок можуть бути**:

а) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом;

б) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом;

в) громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави.

**Земельна ділянка**– частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, цільовим (господарським) призначенням та з визначеними щодо неї правами.

**Договір оренди землі**-це строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності, та зобов’язання орендаря щодо використання земельної ділянки відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років.

**Договір суборенди –**договір про передачу орендарем земельної ділянки в оренду третій особі за попередженням орендодавця.

**Витяг про нормативну грошову оцінку земельної ділянки –** вартість земельної ділянки, визначена відповідним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

**Орендна плата за землю -** це обов’язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі.

Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України).

Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

У разі визнання у судовому порядку договору оренди землі недійсним, отримана орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається.

**Ставка орендної плати –**плата за користування земельною ділянкою, визначена у відсотках від нормативної грошової оцінки відповідно до цього Положення та рішень Новопільської сільської ради.

**Податок** - це обов'язковий, безумовний платіж до відповідного бюджету, що справляється з платників податку відповідно до Податкового кодексу.

**Збір (плата, внесок)** - це обов'язковий платіж до відповідного бюджету, що справляється з платників зборів, з умовою отримання ними спеціальної вигоди, у тому числі внаслідок вчинення на користь таких осіб державними органами, органами місцевого самоврядування, іншими уповноваженими органами та особами юридично значимих дій.

**Ставка податку** – законодавчо визначений річний розмір податкових нарахувань (плати) за одиницю площі оподаткованої земельної ділянки.

**2.2.** Орендодавцем земельних ділянок за цим Положенням виступає Новопільська сільська рада в особі Новопільського сільського голови на підставі делегованих йому повноважень.

**2.3.** Рішення про надання в оренду земельних ділянок приймає Новопільська сільська рада в межах своїх повноважень, визначених Земельним кодексом, або за результатами аукціону.

**ІІІ. Укладання договору оренди землі та його реєстрація**

**3.1**. Підставою для укладання договору оренди землі є прийняття рішення Новопільської сільської ради у порядку, передбаченому Земельним кодексом України, або за результатами аукціону.

У разі набуття права оренди земельної ділянки на аукціоні підставою для укладання договору оренди є протокол аукціону. Порядок проведення аукціону та набуття права оренди земельної ділянки на аукціоні визначається відповідним Положенням, затвердженим рішенням Новопільської сільської ради та чинним законодавством.

Укладення договору оренди земельної ділянки може бути здійснено на підставі цивільно-правового договору або в порядку спадкування.

Строк дії договору оренди:

* для земельних ділянок, на яких розташовані об’єкти нерухомого майна (включаючи інженерне обладнання) – 5 років;
* для земельних ділянок, на яких відсутні об’єкти нерухомого майна (крім земель сільськогосподарського призначення) – 3 роки;
* для земель сільськогосподарського призначення – 7 років.

**3.2.**  Договір оренди землі укладається у письмовій формі відповідно до технічної документації або проекту землеустрою. Договір набирає чинності з моменту укладення та державної реєстрації права оренди. Моментом укладення договору є дата його реєстрації в Новопільській сільській раді. Передача об'єкта оренди орендареві здійснюється орендодавцем у строки та на умовах, що визначені у договорі оренди землі, за актом приймання-передачі.

**3.3.** Функціональне використання земельної ділянки не може змінюватися протягом терміну дії договору оренди.

**3.4.** Права та обов’язки орендодавця та орендарів визначаються договором оренди землі та цим Положенням.

**3.5.** Реєстрація договору оренди землі здійснюється відповідно до чинного законодавства.

**ІV. Порядок розрахунку орендної плати за земельні ділянки**

**4.1.** Підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.

**4.2.** Розмір, форма та зміна орендної плати, відповідальність за її несплату встановлюються у договорі оренди землі між орендодавцем і орендарем, крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України.

**4.3.** Розмір орендної плати за земельну ділянку встановлюється відповідно до її функціонального використання у розрізі економіко-планувальних зон згідно з нормативною грошовою оцінкою землі та не залежить від наслідків господарської діяльності орендаря.

**4.4.** Підставою для визначення розміру орендної плати є це Положення та відповідний витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок , який надається відповідно через державні сервіси   
за зверненням орендодавця чи орендаря.

**4.5.** Розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки не є сталим і змінюється у зв’язку з проведенням її щорічної індексації та на підставі інших вимог діючого законодавства. Орендар самостійно зобов’язується щорічно відповідно до інформації Центрального органу виконавчої влади (який реалізує державну політику у сфері земельних відносин) про коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, опублікований в засобах масової інформації, здійснювати індексацію нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

**4.6.**Розрахунок річної орендної платиза земельну ділянку оформляється у вигляді додатку до договору оренди землі.

**4.7.**Земельний відділ сільської ради до 1 лютого поточного року подає органу доходів і зборів за місцезнаходженням земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік, та інформує відповідний орган доходів і зборів про укладення нових, внесення змін до існуючих договорів оренди землі та їх розірвання до 1 числа місяця, що настає за місяцем, у якому відбулися зазначені зміни.

**4.8.**Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:

не може бути меншою за розмір земельного податку;

не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

**4.9** Плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати.

**4.10** Податковий період, порядок обчислення орендної плати, строк сплати та порядок її зарахування до бюджетів застосовується відповідно до вимог статей 285 - 287 Податкового кодексу.

**V. Ставки орендної плати за землю**

**5.1.**Основні ставки орендної плати визначено у додатах 3.1-3.2 «Ставки орендної плати за землю» до цього Положення та встановлюються:

- для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено - у відсотках від нормативної грошової оцінки землі;

- для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено - у відсотках від нормативної грошової оцінки 1 га ріллі по Дніпропетровській області.

**VІ. Порядок справляння орендної плати за землю**

**6.1.** Орендна плата за земельні ділянки справляється виключно у грошовій формі. Орендна плата за перший місяць нараховується залежно від кількості календарних днів місяця з дати укладання договору.

**6.2.** Внесення орендної плати на майбутній період оренди допускається на термін не більше одного року.

**6.3.** Річна орендна плата вноситься у терміни та у розмірах, які визначені договором оренди землі та чинним законодавством

**6.4.** За несвоєчасну сплату орендної плати у строки, визначені договором оренди землі та цим Положенням, нараховується пеня з розрахунку 120 (ста двадцяти) відсотків річних облікової ставки Національного банку України, діючої на день виникнення боргу за кожний день прострочення.

**6.5.** Контроль за правильністю обчислення, справляння і стягнення орендної плати за земельні ділянки здійснюється відповідним органом ДПС України.

**VІІ. Внесення змін до договору оренди землі**

**7.1.** Зміни до договору оренди землі здійснюються за взаємною згодою сторін шляхом укладання додаткових угод, які підписуються уповноваженими представниками орендодавця та орендаря. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується у судовому порядку.

**7.2.** Додаткові угоди не укладаються у випадку перерахунку орендної плати при зміні нормативної грошової оцінки землі та її щорічної індексації у відповідності до чинного законодавства.

**VІІІ. Припинення та розірвання договорів оренди землі**

**8.1.** Договір оренди землі припиняється в разі:

закінчення строку, на який його було укладено;

викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;

поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;

смерті фізичної особи - орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 Закону України «Про оренду землі», від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;

ліквідації юридичної особи - орендаря;

відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;

набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці;

припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства).

**8.2.** Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом та у випадках зазначених у договорі оренди землі.

**8.3.** Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

**8.4.** У разі розірвання договору оренди землі з ініціативи орендаря орендодавець має право на отримання орендної плати на землях сільськогосподарського призначення за шість місяців, а на землях несільськогосподарського призначення – за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах за винятком випадків, коли розірвання договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем договірних зобов’язань.

У разі розірвання договору оренди землі за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншої сторони відшкодування понесених збитків відповідно до закону. 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, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

**8.5.** Договір оренди землі може бути припинений орендодавцем в односторонньому порядку у випадках, передбачених у договорі оренди землі.

**8.6.** Несплата орендної плати терміном більше 3-х місяців або самовільна зміна функції використання ділянки (її частини) є підставою для дострокового розірвання договору з ініціативи орендодавця з вимогою відшкодування втрат від недоотримання коштів сплатою орендарем штрафних санкцій, передбачених договором оренди.

**ІХ. Розірвання договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності у разі необхідності надання її для суспільних потреб**

**9.1.** Договір оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності може бути розірваний у разі прийняття рішення про використання земельної ділянки для розміщення об'єктів, визначених частиною першою статті 7 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

У разі прийняття рішення про використання для суспільних потреб лише частини земельної ділянки може бути заявлена вимога про виділення такої частини в окрему земельну ділянку та розірвання договору оренди.

**9.2.** Вимога про розірвання договору оренди, зазначена у частині другій вищевказаної статті, може бути пред'явлена органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, уповноваженими надавати земельні ділянки для суспільних потреб відповідно до статті 122 Земельного кодексу України, а також однією із сторін цього договору.

**9.3.** Розірвання договору оренди земельної ділянки в порядку, визначеному цією статтею, допускається у разі, якщо об'єкти, які передбачається розмістити на земельній ділянці, неможливо розмістити на іншій земельній ділянці або якщо розміщення таких об'єктів на інших земельних ділянках завдасть значних матеріальних збитків або спричинить негативні екологічні наслідки для відповідної територіальної громади, суспільства чи держави в цілому.

**9.4.** Розірвання договору оренди земельної ділянки, у разі прийняття рішення про надання її для суспільних потреб, здійснюється за умови повного відшкодування орендарю і третім особам збитків, спричинених цим, зокрема витрат, пов'язаних з виділенням частини земельної ділянки в окрему земельну ділянку та укладенням нового договору оренди.

**9.5.** У разі недосягнення сторонами договору згоди щодо розірвання договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

**9.6.** У рішенні про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності, яка перебуває в оренді, для суспільних потреб зазначаються:

площа, місцезнаходження земельної ділянки або її частини, кадастровий номер земельної ділянки (за наявності);

договори оренди землі, що підлягають розірванню;

суспільні потреби, для задоволення яких здійснюється розірвання договорів оренди землі;

особа, якій після розірвання договору оренди передається земельна ділянка для задоволення суспільних потреб, з визначенням умов такої передачі.

**Х. Повернення земельної ділянки**

**10.1.** Після припинення дії договору оренди землі орендар протягом 30 (тридцяти) календарних днів повертає орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду, про що укладається відповідний акт прийому - передачі.

**10.2.** Обов’язок по складанню акта прийому - передачі земельної ділянки покладається на сторону, яка передає земельну ділянку. У разі відсутності орендаря чи його небажання скласти відповідний акт, останній складається комісією, створеною орендодавцем.

**10.3.**Інші умови повернення земельної ділянки визначаються договором оренди землі.

**ХІ. Наслідки припинення або розірвання договору оренди землі**

**11.1.**У разі припинення або розірвання договору оренди землі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. Орендар не має права утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця.

**11.2.** У разі невиконання орендарем обов'язку щодо умов повернення орендодавцеві земельної ділянки орендар зобов'язаний відшкодувати орендодавцю завдані збитки.

**ХІІ. Поновлення договору оренди землі**

**12.1.** По закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі).

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі. До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди. При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

**12.2.**Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

**12.3.** У разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі, такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. У цьому випадку укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди землі здійснюється із:

власником земельної ділянки (щодо земель приватної власності);

уповноваженим керівником органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування без прийняття рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної або комунальної власності).

Керівник органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який уповноважений підписувати додаткову угоду до договору оренди землі щодо земельної ділянки державної або комунальної власності, визначається рішенням цього органу. Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку. Відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено в суді.

У разі зміни межі або цільового призначення земельної ділянки поновлення договору оренди землі здійснюється у порядку одержання земельної ділянки на праві оренди.

**ХІІІ.** **Переважне право орендаря на отримання орендованої земельної ділянки у власність**

**13.1.** Орендар, який відповідно до закону може мати у власності орендовану земельну ділянку, має переважне право на придбання її у власність у разі продажу цієї земельної ділянки, за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається, а в разі продажу на аукціоні - якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону.

**13.2.** Орендодавець зобов'язаний повідомити в письмовій формі орендаря про намір продати земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається.

**13.3.** У разі відмови орендаря від свого переважного права на придбання орендованої земельної ділянки до нового власника такої земельної ділянки переходять права та обов'язки орендодавця за договором оренди цієї земельної ділянки.

**13.4.** Не допускається продаж орендованих земельних ділянок без згоди на це орендаря.

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

**13.6.**Перехід права власності на земельну ділянку визначається відповідно до чинного законодавства та умов договору оренди землі.

**13.7.** Продаж земельних ділянок громадянам та юридичним особам комунальної форми власності на період 2021-2025 роки не здійснюється.

**ХІV. Суборенда земельних ділянок**

**14.1.** Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця. Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.

**14.2.** Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому. Строк суборенди не може перевищувати строку, визначеного договором оренди землі.

**14.3.** У разі припинення договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється.

**14.4**. Договір суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації. За згодою сторін договір суборенди земельної ділянки посвідчується нотаріально.

**14.5.** Передача в суборенду земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим, та їх структурних підрозділів, забороняється.

**14.6.** Орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом укладання між ними договорів суборенди відповідних ділянок, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця.

**ХV. Відчуження орендарем права на оренду земельної ділянки або комунальної власності**

**15.1.** Право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності не може бути відчужено її орендарем третім особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.

**15.2.** Право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для будівництва житлового будинку, може бути відчужене орендарем за згодою орендодавця у разі, якщо таке будівництво розпочате, на строк та на умовах, визначених первинним договором оренди, або якщо таке відчуження передбачено первинним договором оренди.

**15.3.** Орендар, що має намір відчужити право оренди земельної ділянки за згодою орендодавця, подає особисто або надсилає рекомендованим листом орендодавцеві відповідну заяву.

**15.4.** Орендодавець у місячний строк з дня отримання заяви письмово надає орендарю згоду на відчуження права оренди земельної ділянки або вмотивовану відмову в наданні такої згоди.

**15.5.** У разі, якщо в установлений цим розділом строк орендодавець не надав згоди на відчуження права оренди земельної ділянки або вмотивованої відмови в її наданні, орендар може відчужувати право оренди земельної ділянки через десять робочих днів з дня закінчення цього строку.

**15.6.** Відчужене право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації у встановленому законодавством порядку.

**ХVІ. Переважне право орендаря на отримання орендованої земельної ділянки у власність**

**16.1.** Орендар, який відповідно до закону може мати у власності орендовану земельну ділянку, має переважне право на придбання її у власність у разі продажу цієї земельної ділянки, за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається, а в разі продажу на аукціоні - якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону.

**16.2.** Орендодавець зобов'язаний повідомити в письмовій формі орендаря про намір продати земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається.

**16.3.** У разі відмови орендаря від свого переважного права на придбання орендованої земельної ділянки до нового власника такої земельної ділянки переходять права та обов'язки орендодавця за договором оренди цієї земельної ділянки.

**16.4.** Не допускається відчуження орендованих земельних ділянок державної або комунальної власності без згоди на це орендаря.

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

**ХVІІ. Права третіх осіб на орендовану земельну ділянку**

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

Секретар ради Світлана СУСЄДКО