



СОФІЇВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
(04339669)

ПРОЕКТ РІШЕННЯ

с-ще Софіївка

№ ____ - ____/VIII

_____ 2026 року

**Про проведення земельних торгів у формі електронного аукціону
продажу права оренди на земельну ділянку разом з водним об'єктом**

Відповідно до пункту 34 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», керуючись статтями 12, 83, 122, 124, 127, 134-139 Земельного кодексу України, Водного кодексу України, враховуючи постанову Кабінету Міністрів України "Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)", керуючись Законами України «Про оренду землі», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», розглянувши документацію, підготовлену до земельних торгів, селищна рада вирішила:

1. Провести земельні торги для продажу права оренди на земельних торгах у формі електронного аукціону земельну ділянку комунальної власності водного фонду площею 27,7842 га, кадастровий номер 1225284400:01:002:0063 для рибогосподарських потреб (10.07), розташовану за межами с. Катеринівка Криворізького району Дніпропетровської області.

2. Затвердити стартовий розмір річної орендної плати у сумі 50997,57 грн, без ПДВ, що становить 6 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 849959,49 грн.

3. Затвердити суму витрат на підготовку лота, яка підлягає відшкодуванню переможцем торгів протягом 5 (п'яти) робочих днів з дня підписання договору оренди, в розмірі 74100,00 грн.

4. Переможцю земельних торгів:

- провести оплату річної орендної плати та витрат на підготовку придбаного лота у порядку та строки, визначені чинним законодавством;
- забезпечити використання земельної ділянки згідно її цільового призначення;
- здійснити державну реєстрацію права користування земельною ділянкою.

5. Затвердити проект договору оренди землі, який пропонується укласти з переможцем земельних торгів у формі електронного аукціону (додається).

6. Встановити строк оренди земельної ділянки – 15 років.

7. Софіївській селищній раді в особі селищного голови Сегедія Петра Юрійовича від імені Організатора підписати протокол про результати земельних торгів та договір оренди землі з переможцем.

8. Взяти до уваги, що до участі у земельних торгах не допускаються переможці попередніх торгів, які в установлений строк не підписали протокол або договір, не сплатили належну суму за лот, або суму витрат на підготовку лота до продажу.

9. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію з питань земельних відносин, архітектури та будівництва.

Селищний голова

Петро СЕГЕДІЙ

**Проект Договору
оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом**

с-ще Софіївка № ____ 2026 року

Орендодавець – Софіївська селищна рада, код ЄДРПОУ 04339669, що діє на підставі Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", в особі селищного голови Сегедія Петра Юрійовича, , з одного боку, та **Орендар** – _____, що діє на підставі _____, з другого боку, уклали цей договір про таке:

Предмет договору

1. Орендодавець на підставі Протоколу земельних торгів від ____ 2026 року № _____ надає, а Орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом (ставок) для рибогосподарських потреб.

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею 27,7842га, у тому числі земельна ділянка під ставком площею 20,8641га, з кадастровим номером 1225284400:01:002:0063, цільове призначення земельної ділянки: для рибогосподарських потреб (код КВЦПЗД 10.07), яка розташована за межами населеного пункту с. Катеринівка на території Софіївської селищної територіальної громади Криворізького району Дніпропетровської області, та водний об'єкт (водний простір) площею водного дзеркала 20,8641га, об'ємом 279,1 тис.м3 при НПР.

3. На земельній ділянці розташовані об'єкти інфраструктури:

– гребля:

4.1.	Тип, конструкція	земляна, гравітаційна, відносного профілю
4.2.	Матеріал	суглинок, глина
4.3.	Конструктивні параметри:	6...16
	- ширина по гребеню, м	
	- довжина, м	224
	- максимальна висота, м	5,5
4.4.	Закладання укосів:	
	- верхового	1:1,5
	- низового	1:1
4.5.	Кріплення укосів: - верхового	задернований
	- низового	задернований
4.6.	Наявність та конструктивні параметри переїзду, розташованого на греблі	польова дорога шириною 2,5м

- гідротехнічна споруда – водоскидна споруда з такими характеристиками:

5.1.	Тип	траншейний
5.1.1	Матеріал	земляний, на окремих ділянках кріплення камінням
5.1.2.	Конструктивні параметри:	
	Вхідний оголовок	відсутній
	Водопровідна частина	водозлив з широким порогом, ширина – 3,5 м, довжина 7,5 м
5.1.3.	Вихідний оголовок	відсутній
	Спосіб регулювання	не регульований (автоматичний скид води через водоскид в нижній б'єф ставка при перевищенні рівня НПР)

5.1.4.	Пропускна здатність, м ³ /с:	2,3
5.2.	Тип	сифонний
5.2.1.	Матеріал	сталь
5.2.2.	Конструктивні параметри:	
	Вхідний оголовок	відсутній
	Водопровідна частина	сталеві труба Ду=300 мм довжиною 30 м
	Вихідний оголовок	відсутній
5.2.3.	Пропускна здатність, м ³ /с:	0,23

- гідротехнічна споруда – відвідний канал з такими характеристиками:

6.1.	Тип	трапецієвидний
6.2.	Матеріал	грунтовий
6.3.	Довжина, м	145
6.4.	Ширина по дну, м	1,5...5,5
6.5.	Кріплення	без кріплення
6.6.	Пропускна здатність, м ³ /с	14,4

4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення договору становить 849959,49 гривень (вісімсот сорок дев'ять тисяч дев'ятсотот п'ятдесят дев'ять грн 49 коп).

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

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

Строк дії договору

7. Цей договір укладено на 15 (п'ятнадцять) років. Після закінчення строку, на який укладено цей договір, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди на новий строк.

У такому випадку орендар повинен не пізніше ніж за 30 днів до закінчення строку, на який укладено цей договір, повідомити письмово орендодавця про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди на новий строк.

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

Орендна плата

8. Орендна плата вноситься орендарем у грошовій формі та розмірі:

- за земельну ділянку, право оренди якої набуто на земельних торгах згідно з Протоколом земельних торгів від ____ 2025 року № ____ у розмірі ____% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а саме: ____грн, на рахунок:

Для ОРЕНДАРЯ юридичної особи:

Софіївська селищна рада
Банк одержувача:
Казначейство України (ЕАП)
Рахунок IBAN:
UA098999980334179812000004501
Код ЄДРПОУ: 37988155
Код класифікації доходів 18010600

Для ОРЕНДАРЯ фізичної особи:

Софіївська селищна рада
Банк одержувача:
Казначейство України (ЕАП)
Рахунок IBAN:
UA518999980334189815000004501
Код ЄДРПОУ: 37988155
Код класифікації доходів 18010900

- за водний об'єкт у розмірі 9592,40грн (дев'ять тисяч п'ятсот дев'яносто дві грн. 40 коп) на рахунок:

казначейство України (ЕАП), UA168999980334129859000004501, ЄДРПОУ 37988155, код платежу 22130002.

Орендна плата за перший рік користування земельною ділянкою сплачується Орендарем не пізніше трьох днів з дня, наступного після підписання цього договору, (за вирахуванням залишку гарантійного внеску, що зараховується в рахунок оплати ціни продажу лота), у розмірі _____грн.

9. Обчислення розміру орендної плати здійснюється за:

- водний об'єкт - відповідно до Методики визначення розміру плати за надані в оренду водні об'єкти, що затверджується Міндовкіллям;
- земельну ділянку - з урахуванням коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами.

10. Орендна плата вноситься у такі строки:

за земельну ділянку:

- за перший рік - не пізніше ніж протягом трьох банківських днів з дня укладення цього договору;
- починаючи з наступного року - відповідно до Податкового кодексу України;

за водний об'єкт:

- за перший рік - у п'ятиденний строк після підписання цього договору;
- починаючи з наступного року - щороку не пізніше 15 числа місяця, наступного за розрахунковим роком.

11. Розмір орендної плати переглядається щороку у разі:

- 1) зміни умов господарювання, передбачених цим договором;
- 2) зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- 3) зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки комунальної власності;
- 4) погіршення стану об'єкта оренди, що сталося не з вини орендаря, що підтверджено документами;
- 5) в інших випадках, передбачених законом.

Розмір орендної плати за земельну ділянку не може переглядатися у бік зменшення.

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

- у десятиденний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором;
- стягується пеня у розмірі 0,1 відсотків річної орендної плати за кожний день прострочення з урахуванням вимог Закону України "Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань".

Умови використання об'єкта оренди

13. Передача водного об'єкта в оренду здійснюється за наявності паспорта водного об'єкта.

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

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

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

17. Експлуатація водного об'єкта здійснюється відповідно до встановлених Держводагентством режимів роботи.

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

19. Інші умови :

19.1. Забороняється зміна нормального підпірного рівня ставка в період нересту риби, самовільна зміна цільового призначення, забудова або зміна технічних характеристик об'єкта оренди.

19.2. У прибережних захисних смугах навколо водного об'єкту забороняється:

- розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;
- зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- влаштування літніх таборів для худоби;
- будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних, а також інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;
- миття та обслуговування транспортних засобів і техніки.

У прибережних захисних смугах дозволяються реконструкція, реставрація та капітальний ремонт існуючих об'єктів.

Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватися та мати відповідні під'їзні шляхи, якщо при цьому не порушується її режим. Не придатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг.

Умови повернення об'єкта оренди

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

21. Після припинення цього договору орендар повертає орендодавцеві об'єкт оренди у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав його в оренду. Орендодавець у разі погіршення екологічного та/або хімічного стану водного об'єкта має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку. У разі погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки або приведення її у непридатний для використання за цільовим призначенням стан збитки, що підлягають відшкодуванню, визначаються відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 (ЗП України, 1993 р., № 10, ст. 193).

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

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

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

Збитками вважаються: фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов цього договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права; доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов цього договору.

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

Обмеження (обтяження) щодо використання об'єкта оренди

26. На орендовану земельну ділянку (відповідно до Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 19.05.2026 № НВ-0000846032026) не встановлено обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб.

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

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

Права та обов'язки орендодавця

29. Орендодавець має право вимагати від орендаря:

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

30. Орендодавець зобов'язаний:

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

Права та обов'язки орендаря

31. Орендар має право:

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

32. Орендар зобов'язаний:

- приступати до використання земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом у строки, встановлені цим договором, але не раніше дати державної реєстрації відповідного права оренди;
- виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або цим договором;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки комунальної власності надати копію цього договору відповідному податковому органу та територіальному органу Держводагентства;
- своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за об'єкти оренди;

- здійснювати заходи з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених Держводагентством режимів роботи;
- у разі необхідності оформити право користування гідротехнічними спорудами та право спеціального водокористування;
- під час використання прибережних захисних смуг дотримуватися вимог щодо обмеження господарської діяльності, встановлених законодавством;
- після припинення цього договору повернути свій примірник паспорта водного об'єкта орендодавцю.

Інші права та обов'язки сторін

33. Орендар зобов'язаний:

- дотримуватись обов'язків водокористувачів, передбачених статтею 44 Водного кодексу України;
- не допускати погіршення екологічного стану середовища біорізноманіття внаслідок власної діяльності, застосовувати природоохоронні технології під час здійснення виробничих процесів;
- встановити за погодженням з селищною радою умови загального водокористування;
- передбачити місця для безоплатного забезпечення права громадян на загальне водокористування (купання, плавання на човнах, любительське і спортивне рибальство тощо) за згодою орендодавця;
- довести до відома населення умови здійснення загального водокористування на водному об'єкті;
- своєчасно інформувати орендодавця про загрозу виникнення надзвичайної ситуації, пов'язаної з експлуатацією водного об'єкта та вжити невідкладні заходи щодо негайної ліквідації її наслідків;
- щорічно, до кінця жовтня місяця здійснити спільно з представниками органів водного господарства обстеження водного об'єкта та земельної ділянки та надати інформацію для встановлення режиму роботи водного об'єкта на наступний рік;
 - про спорожнення водного об'єкта повідомляти не пізніше ніж за 1 місяць орендодавця, органи водного господарства та орендарів водних об'єктів розташованих нижче по течії;
 - застосовувати технології риборозведення, які не призводять до забруднення поверхневих вод;
 - облаштувати місце забору пожежним автомобілем води;
 - у разі необхідності надати можливість забору води пожежним автомобілем в необхідній кількості;
 - слідкувати за підпірним рівнем (НПР) води у водному об'єкті з встановленням водомірної рейки;
 - своєчасно сплачувати рентну плату у разі спеціального використання води та інші збори відповідно до законодавства;
 - подавати у встановлені строки та відповідно до затверджених форм звітність про використання води та обсяги виробництва продукції аквакультури;
 - подавати центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері рибного господарства, інформацію стосовно намірів розведення та/або вирощування чужорідних та немісцевих видів гідро біонтів та відповідне науково-біологічне обґрунтування;
 - визначити напрям та вид здійснення аквакультури (згідно статті 13 Закону України «Про аквакультуру») та повідомити про це Управління державного рибного господарства у Дніпропетровській області протягом 1 місяця з дня реєстрації договору оренди;
 - дотримуватись норм зон аквакультури (рибництва) та зональної рибопродуктивності по регіонах України, затверджених наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 30.01.2013 № 45, зареєстрованого в Міністерстві

юстиції України 11 лютого 2013 р. за № 240/22772. не допускати зміни нормального підпірного рівня води у ставку в період нересту риби.

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

34. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе орендар, окрім виникнення випадків форс-мажорних обставин, перелік яких встановлений чинним законодавством України.

Ризик заподіяння шкоди третім особам у результаті невиконання або неналежного виконання орендарем умов договору несе орендар.

Страхування об'єкта оренди

35. Згідно з цим договором об'єкт оренди не підлягає страхуванню.

36. Страхування об'єкта оренди може здійснювати орендар.

Зміна або припинення договору

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

38. Цей договір припиняється у разі:

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

Цей договір припиняється також з інших підстав, передбачених законом.

39. Цей договір може бути розірвано за:

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

40. Розірвання цього договору в односторонньому порядку не допускається.

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

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

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання цього договору

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

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

Інші умови договору

45. Орендар відшкодовує Орендодавцю чи третій особі, яка понесла витрати (видатки) здійснені для підготовки лоту з продажу права оренди земельної ділянки з розташованим на ній водним об'єктом:

- за виготовлення паспорту водного об'єкту в сумі 74100,00 грн. на рахунок _____.

46. Орендар зобов'язаний відшкодувати Орендодавцю суму зазначену у п. 45 цього Договору протягом п'яти робочих днів з дня підписання договору.

Прикінцеві положення

47. Цей договір набирає чинності з дати його укладення.

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

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

50. Невід'ємними частинами цього договору є:

- паспорт водного об'єкта,
- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;
- акт приймання-передачі земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом.

Реквізити сторін

Орендодавець
Софіївська селищна рада
ЄДРПОУ 04339669
Юридична адреса:
бульвар Шевченка, 19 с-ще Софіївка
Криворізький район
Дніпропетровська область

Орендар

Підписи сторін

Орендодавець

Орендар

_____ Петро СЕГЕДІЙ

Договір погоджено з Держводагентством _____
(підпис) (ініціали (ініціал власного імені) та прізвище уповноваженої особи Держводагентства)

МП

_____ 2026 р.