



У К Р А Ї Н А
ВЕЛИКОБИЧКІВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
РАХІВСЬКОГО РАЙОНУ
ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ
Шоста (позачергова) сесія VIII скликання
I-е засідання
Р І Ш Е Н Н Я

Від 21 травня 2021 року № 229
смт Великий Бичків

**Про затвердження Порядку
набуття права користування
земельною ділянкою на території
Великобичківської територіальної громади**

Керуючись Конституцією України, Земельним кодексом України, законами України «Про Державний земельний кадастр», «Про оренду землі», «Про землеустрій» та інших нормативно-правових актів, що регулюють земельні правовідносини, керуючись статтею 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з метою визначення особливостей землекористування на території Великобичківської територіальної громади, сесія Великобичківської селищної ради , -

В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити Порядок набуття права користування земельною ділянкою на території Великобичківської територіальної громади (додаток).
2. Оприлюднити це рішення шляхом розміщення на офіційній веб-сторінці селищної ради.
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на селищного голову та постійну комісію з питань земельних відносин, природокористування, планування території, будівництва та архітектури.

Селищний голова

Олег Бурса

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішенням 6-ї
(позачергової) сесії
8 скликання
Великобичківської
селищної ради
I-е засідання
Від 21.05.2021 року № 229

**ПОРЯДОК
НАБУТТЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ
ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ НА ТЕРИТОРІЇ ВЕЛИКОБИЧКІВСЬКОЇ
ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ**

1. Загальні положення

1.1. Право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

1.2. Надання в користування земельних ділянок органами місцевого самоврядування регулюється статтями 12, 122, 123, 124, 149, 151, пунктів 6, 12 Розділу X Перехідних положень Земельного кодексу України, Законами України «Про оренду землі», «Про землеустрій» та інших нормативно-правовими актами.

1.3. Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземним громадянам і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.

1.4. Не підлягають передачі в оренду земельні ділянки, штучно створені у межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, крім випадків, передбачених законом.

1.5. Строк оренди земельної ділянки не може перевищувати 50 років.

1.6. Право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного капіталу власником земельної ділянки - на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом.

1.7. Надання земельних ділянок комунальної власності у користування здійснюється на підставі рішень селищної ради.

1.8. Надання у користування земельної ділянки, межі якої встановлені в натурі (на місцевості), без зміни її цільового призначення, здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою, яка розроблена з урахуванням вимог статті 56 Закону України «Про землеустрій».

1.9. Право на оренду земельних ділянок комунальної власності вільних від забудови здійснюється на конкурентних засадах, окрім випадків передбачених частинами другою та третьою статті 134 Земельного кодексу України.

2. Порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування

Порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування регулюється статтею 123 Земельного кодексу України.

2.1. Особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до Великобичківської селищної ради.

2.2. У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки).

2.3. Великобичківська селищна рада в межах своїх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і надає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні.

Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Забороняється відмова у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, місце розташування об'єктів на яких погоджено Великобичківською селищною радою згідно із статтею 151 Земельного кодексу України.

2.4. Умови і строки розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником з

виконавцем цих робіт відповідно до типового договору. Типовий договір на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.2004 №266 «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки».

2.5. Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається Комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою.

2.6. Комісія протягом трьох тижнів з дня одержання проекту надає відповідному органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування свій висновок щодо погодження проекту або відмови у його погодженні. У разі відмови у погодженні проекту він повертається заявнику у зазначений у цій частині строк.

Підставою відмови у погодженні проекту може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

2.7. У разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації, погоджений проект подається Комісією до відповідного органу земельних ресурсів для здійснення такої експертизи відповідно до закону.

2.8. У разі якщо місце розташування об'єкта, розміри і межі земельної ділянки, що пропонується до вилучення (викупу), та умови вилучення (викупу) цієї ділянки погоджені згідно з вимогами статті 151 Земельного кодексу України, які під час розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не змінилися, проект погодженню не підлягає.

2.9. Сесія Великобичківської селищної ради у місячний строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом - після отримання позитивного висновку такої експертизи приймає рішення про надання земельної ділянки у користування.

Рішенням про надання земельної ділянки у користування за проектом землеустрою щодо її відведення здійснюються:

- затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов вилучення земельних ділянок (у разі необхідності);
- надання земельної ділянки особі у користування з визначенням умов її використання і затвердженням умов надання, у тому числі (у разі

необхідності)вимог щодо відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

Підставою відмови у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише його невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

2.10. Відмова Великобичківської селищної ради у наданні земельної ділянки у користування або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

3. Вимоги до договору оренди земельної ділянки, що укладається між селищною радою та зацікавленими особами на підставі рішення селищної ради про надання в оренду земельної ділянки

3.1. Договір оренди земельної ділянки між селищною радою та зацікавленими особами укладається на підставі Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», постанови Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі».

3.2. Договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

3.3. Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально.

Істотними умовами договору оренди землі є:

-об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);

-строк дії договору оренди;

-орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

3.4. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови. Якщо договір не містить хоча б одну із зазначених істотних умов, у майбутньому він може бути визнаний неукладеним у судовому порядку. У разі якщо договором оренди землі передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

3.5. Об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.

3.6. Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. Дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права.

3.7. Після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію добросовісний орендар земельної ділянки, наданої для потреб будівництва та обслуговування відповідного об'єкта, має право на першочергове укладення договору оренди землі на строк до 50 років або припинення дії договору оренди землі.

3.8. Укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування - орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому Земельним кодексом України, або за результатами аукціону.

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

4. Плата за землю

4.1. Орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності - обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою (п. 14.1.136 статті 14 Податкового кодексу України).

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

4.3. Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які укладають договори оренди землі, повинні до 1 лютого подавати органу державної податкової служби за місцезнаходженням земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік, та інформувати відповідний орган державної податкової служби 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.

4.4. Платником орендної плати є орендар земельної ділянки.

4.5. Об'єктом оподаткування є земельна ділянка, надана в оренду.

4.6. Розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем.

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

не може бути меншою за розмір земельного податку:

-для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, - у розмірі не більше 3 відсотків їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування - не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки;

не може перевищувати:

1) для інших земельних ділянок, наданих в оренду, - 12 відсотків нормативної грошової оцінки;

2) може перевищувати граничний розмір орендної плати, встановлений у підпункті 1), у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

4.7. Плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати.

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

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

4.9. Орендна плата може справлятися у грошовій, натуральній та відробітковій (надання послуг орендодавцю) формах.

4.10. Сторони можуть передбачити в договорі оренди поєднання різних форм орендної плати.

4.11. Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, справляється виключно у грошовій формі.

Орендна плата за земельні частки (паї) встановлюється, як правило, у грошовій формі. За добровільним рішенням власника земельної частки (паю) орендна плата за земельні частки (паї) може встановлюватися у натуральній формі.

Внесення орендної плати оформлюється письмово, за винятком перерахування коштів через фінансові установи.

Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, переглядається за згодою сторін.

Орендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати в разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з його вини.

5. Цільове призначення земельної ділянки, наданої в оренду

5.1. Використання земельної ділянки, наданої в оренду, здійснюється тільки за цільовим призначенням, визначеним в рішенні селищної ради про передачу земельної ділянки в оренду та в договорі оренди землі.

5.2. Зміна цільового призначення земельної ділянки здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення.

6. Умови використання земельної ділянки, наданої в оренду

6.1. Використання земельної ділянки повинно відбуватись лише відповідно до договору оренди. Використання земельної ділянки з порушенням умов, визначених у договорі оренди, є підставою для припинення дії договору оренди.

6.2. При користуванні земельною ділянкою орендар повинен дотримуватись правил екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, державних стандартів, норм і правил, проектних рішень, місцевих правил забудови населених пунктів, режиму використання водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони та територій, які особливо охороняються.

7. Умови збереження якості землі, наданої в оренду

7.1. Орендарі не мають права здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель.

7.2. При здійсненні діяльності, пов'язаної з порушенням поверхневого шару ґрунту, орендарі повинні у встановленому порядку здійснювати зняття, складування, зберігання поверхневого шару ґрунту та нанесення його на ділянку, з якої він був знятий (рекультивация), або на іншу земельну ділянку для підвищення її продуктивності та інших якостей.

8. Умови повернення орендодавцеві земельної ділянки, наданої в оренду

8.1. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

8.2. 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.

8.3. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

У разі обумовлення у договорі оренди питання щодо відшкодування орендареві проведених поліпшень стану земельної ділянки, то вони підлягають відшкодуванню. Відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки визначаються окремою угодою сторін.

Селищний голова

Олег Бурса