Проєкт

КОБЕЛЯЦЬКА МІСЬКА РАДА
(вісімдесят восьма сесія восьмого скликання)

РІШЕННЯ

30 жовтня 2026 року м. Кобеляки №

Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок комунальної власності та проведення земельних торгів у формі електронного аукціону щодо набуття права оренди новоутвореної земельної ділянки кадастровий номер: 5321810100:50:004:0621 площею 0,0491 га для будівництва та обслуговування будівель торгівлі за адресою: вул. Касьяна, м. Кобеляки Полтавського району Полтавської області

Розглянувши технічну документацію з землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок кадастровий номер: 5321810100:50:004:0174 площею 0,0030 га та кадастровий номер: 5321810100:50:004:0593 площею 0,0461 га на території Кобеляцької міської ради Полтавського району Полтавської області за адресою: м. Кобеляки, по вул. Касьяна, відповідно до пункту 34 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Постанови Кабінету Міністрів України від 22.09.2021 № 1013 «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису), керуючись статтями 12, 83, 93, 116, 122, 124, 127, 134, 135, 136, 137, 138, 139 Земельного кодексу України, Законами України «Про землеустрій», «Про оренду землі», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», враховуючи рішення сімдесят п'ятої позачергової сесії восьмого скликання «Про затвердження ставок орендної плати за земельну ділянку на 2026 рік» № 38 від 23 грудня 2026 року, враховуючи рекомендації постійної комісії міської ради з питань екології, природних ресурсів, земельних відносин та агропромислового розвитку, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити технічну документацію із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок кадастровий номер: 5321810100:50:004:0174 площею 0,0030 га, кадастровий номер: 5321810100:50:004:0593 площею 0,0461 га та об'єднати зазначені земельні ділянки в одну земельну ділянку комунальної власності загальною площею 0,0491 га з кадастровим номером: 5321810100:50:004:0621 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (код КВЦПЗ 03.07) яка розташована за адресою: вул. Касьяна, м. Кобеляки Полтавського району Полтавської області.
2. Здійснити, у встановленому законодавством порядку, державну реєстрацію права комунальної власності на зазначену в п.1 цього рішення земельну ділянку, та забезпечити її використання відповідно до цільового призначення.
3. Включити до переліку земельних ділянок комунальної власності, право оренди на які виставляються на земельні торги окремими лотами, лот № 005 – земельну ділянку комунальної власності несільськогосподарського призначення кадастровий номер: 5321810100:50:004:0621, загальною площею 0,0491 га, код згідно КВЦПЗ – 03.07 Для будівництва і обслуговування будівель торгівлі на території Кобеляцької міської ради по вулиці Касьяна, м. Кобеляки Полтавського району Полтавської області.
4. Затвердити зміни до переліку земельних ділянок, право оренди на які підлягає продажу на земельних торгах окремими лотами.
5. Виставити на земельні торги у формі електронного аукціону лот № 005 – право оренди у розмірі річної орендної плати на земельну ділянку комунальної власності

несільськогосподарського призначення кадастровий номер: 5321810100:50:004:0621, загальною площею 0,0491 га, код згідно КВЦПЗ – 03.07 Для будівництва і обслуговування будівель торгівлі на території Кобеляцької міської ради по вулиці Касьяна, м. Кобеляки Полтавського району Полтавської області, нормативна грошова оцінка якої відповідно Витягу № НВ-9982647002026 від 05.10.2026 року із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок становить 744238,70 грн. (сімсот сорок чотири тисячі двісті тридцять вісім гривень 70 копійок).

6. Затвердити умови проведення земельних торгів у формі електронного аукціону щодо продажу права оренди на земельну ділянку, зазначену в пункті 5 цього рішення, а саме:

6.1 Стартовий розмір річної орендної плати – 6 % (шість) відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки та становить – 44654,32 грн. (сорок чотири тисячі шістсот п’ятдесят чотири гривні 32 копійки) в рік.

6.2 Мінімальний крок торгів становить 1 (один) відсоток від стартової ціни лота, що становить 446,54 грн. (чотириста сорок шість гривень 54 копійок), розмір максимального кроку торгів не обмежується.

6.3 Розмір гарантійного внеску за лотом становить 30 (тридцять) відсотків стартового розміру річної орендної плати, та становить 13396,30 грн. (тринадцять тисяч триста дев’яносто шість гривень 30 копійок).

6.4 Встановити строк користування земельною ділянкою комунальної власності при укладанні договору оренди з переможцем торгів – 10 років.

7. Зобов’язати переможця земельних торгів:

- провести оплату придбаного лота у порядку та строки, визначені чинним законодавством;
- забезпечити використання земельної ділянки, згідно її цільового призначення;
- дотримуватись обмежень у використанні земельної ділянки, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі;
- за власні кошти здійснити державну реєстрацію права користування земельною ділянкою;
- відшкодувати витрати, здійснені на підготовку лотів для продажу на земельних торгах у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

8. Затвердити проект договору оренди земельної ділянки, що пропонується укласти за результатами проведення земельних торгів, згідно з додатком 1 цього рішення.

9. Відповідальній особі від виконавчого комітету міської ради опублікувати в електронній торговій системі оголошення про проведення земельних торгів. При оприлюдненні оголошення про проведення земельних торгів, визначити час проведення електронних торгів.

10. Провести земельні торги з продажу права оренди на земельну ділянку, зазначену в пункті 5 цього рішення, відповідно до Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», та продати право оренди у розмірі річної орендної плати на земельну ділянку для будівництва і обслуговування будівель торгівлі переможцю аукціону. За результатами аукціону передати переможцю торгів земельну ділянку у користування на умовах, визначених в договорі оренди землі.

11. Уповноважити виконуючого повноваження міського голови-секретаря міської ради Василя Кіптілого укласти (підписати) за результатами земельних торгів від імені Кобеляцької міської ради договір оренди земельної ділянки, визначеної в п.5 цього рішення, та інші документи, необхідні для виконання цього рішення.

12. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань екології, природних ресурсів, земельних відносин та агропромислового розвитку.

Виконуючий повноваження
міського голови-секретар міської ради Василь КІПТІЛИЙ

Додаток 1

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення вісімдесят восьмої сесії Кобеляцької міської ради восьмого скликання від 30.10.2026 № __

Проєкт договору оренди землі №___

м. Кобеляки «____» _____ 2026_ року

Орендодавець - Кобеляцька міська рада Полтавського району Полтавської області, в особі виконуючого повноваження міського голови-секретаря міської ради Василя КІПТІЛОГО, який діє на підставі ст. 42 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», відповідно до рішення вісімдесят восьмої сесії Кобеляцької міської ради восьмого скликання від 30.10.2026 року № «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок комунальної власності та проведення земельних торгів у формі електронного аукціону щодо набуття права оренди новоутвореної земельної ділянки кадастровий номер: 5321810100:50:004:0621 площею 0,0491 га для будівництва та обслуговування будівель торгівлі за адресою: вул. Касьяна, м. Кобеляки Полтавського району Полтавської області» № __ протоколу про результати земельних торгів _____ від _____, яка є власником земельної ділянки, з одного боку, та

Орендар, _____ (ІПН_____), який діє на підставі _____, з другого боку, уклали цей договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець за результатами проведення земельних торгів надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку (код КВЦПЗ 03.07) Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі з кадастровим номером 5321810100:50:004:0621, яка розташована на території Кобеляцької міської ради по вулиці Касьяна, м. Кобеляки Полтавського району Полтавської області

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею 0,0491 га, в тому числі: 0,0491 га – землі під соціально-культурними об'єктами.

3. На земельній ділянці відсутні об'єкти нерухомого майна, а також інші об'єкти інфраструктури.

4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки кадастровий номер 5321810100:50:004:0621 на дату укладання договору відповідно Витягу № НВ - 9982647002026 від 05.10.2026 року із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок становить 744238,7 грн.

5. Земельна ділянка, яка передається в оренду, немає недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.

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

7. Орендодавець свідчить, що земельна ділянка на момент підписання цього договору, нікому іншому не продана, не відчужена іншим способом, не є предметом застави, не перебуває під арештом.

Строк дії договору

8. Договір укладено на строк 10 (десять) років.

9. Сплив строку дії Договору починається з дати його укладання. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права.

10. Після закінчення строку дії договору Орендар має переважне право поновити його на новий строк. У цьому разі Орендар повинен не пізніше ніж за 30 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію.

Орендна плата

11. Орендна плата вноситься Орендарем – переможцем земельних торгів, виключно у грошовій формі на відповідний рахунок Орендодавця. Розмір річної орендної плати визначається за

результатами торгів і становить _____ грн.(_____ грн. _____ коп) в рік, що складає (__ %) відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

12. Орендар – переможець земельних торгів, протягом п’яти робочих днів з дня підписання цього договору сплачує розмір річної орендної плати за перший рік користування земельною ділянкою, право оренди якої набуто на земельних торгах згідно протоколу від _____ №_____ земельних торгів у формі аукціону з продажу права оренди на земельну ділянку несільськогосподарського призначення комунальної власності у розмірі ціни продажу лота, за виключенням сплаченого гарантійного внеску, та з вирахуванням винагороди оператора електронного майданчика з гарантійного внеску переможця, в сумі ____ грн. (____грн. ___коп). За наступні роки орендна плата вноситься Орендарем рівними частками за податковий період, який дорівнює календарному місяцю, щомісяця протягом 10 (десяти) календарних днів наступного місяця, що наступають за звітним на бюджетний рахунок Кобеляцької міської ради в розмірі ___грн. (_____грн.____коп).

13. Обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії. Зміна розміру нормативної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для внесення змін та доповнень до цього Договору.

14. Розмір орендної плати переглядається щорічно у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки комунальної власності;
- в інших випадках, передбачених законом.

Розмір орендної плати за земельну ділянку комунальної власності, яка передана в оренду за результатами земельних торгів, не може переглядатися у бік зменшення.

15. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором:

- у 10-денний строк сплачується штраф у розмірі 100 % (сто відсотків) річної орендної плати, встановленої цим договором;
- стягується пеня у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, діючої на момент виникнення боргу, від несплаченої суми за кожний день прострочення.

Умови використання земельної ділянки

16. Земельна ділянка передається в оренду для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

17. Категорія земель – Землі житлової та громадської забудови. Цільове призначення земельної ділянки: (код КВЦПЗ 03.07) - Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

18. Умови збереження стану об’єкта оренди - відповідно до встановлених вимог:

- заборона передавати в заставу предмет оренди;
- заборона вносити до статутного фонду права оренди ділянки;
- використання земельної ділянки з дотриманням обмежень, встановлених класифікатором цільового використання земель
- дотримуватись екологічної безпеки землекористування.

Умови повернення земельної ділянки

19. 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.

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.

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

21. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені Орендарем за письмовою згодою Орендодавця землі, не підлягають відшкодуванню.

22. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання Орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.

Збитками вважаються:

- фактичні втрати, яких Орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов 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 договору.

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

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

24. На орендовану земельну ділянку в встановлено обмеження (обтяження) 01.05 – охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи площею 0,0155 га.

25. Орендарю забороняється, без письмової згоди Орендаря:

- змінювати цільове призначення земельної ділянки;

- передавати земельну ділянку в суборенду.

Інші права та обов'язки сторін

26. Права Орендодавця:

Орендодавець має право вимагати від орендаря:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;

- дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил;

- дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються;

- вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за додержанням умов договору при умові завчасного письмового повідомлення Орендаря;

- своєчасного внесення орендної плати за земельну ділянку.

27. Обов'язки орендодавця:

- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;

- при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;

- не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;

- не втручатись у господарську діяльність Орендаря і не створювати йому будь-яких перешкод при виконанні умов цього договору;

- попередити Орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно-небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди.

28. Права Орендаря:

Орендар земельної ділянки має право:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;

- отримувати продукцію і доходи;

29. Обов'язки орендаря:

- приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, але не раніше державної реєстрації відповідного права оренди землі;

- своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за земельну ділянку;

- виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або цим договором;

- дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, водного фонду;

- у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки комунальної власності надати копію договору оренди до відповідного податкового органу;

- протягом п’яти робочих днів з дня підписання договору сплатити організатору проведення земельних торгів ціну продажу лота та витрати (видатки), здійснені на підготовку лота до продажу на земельних торгах у формі аукціону.

Ризик випадкового знищення або пошкодження об’єкта оренди чи його частини

30. Ризик випадкового знищення або пошкодження об’єкта оренди чи його частини несе Орендар.

Страхування об’єкта оренди

31. Згідно з цим договором об’єкт оренди не підлягає страхуванню на весь період дії цього договору.

32. Страхування об’єкта оренди за цим договором не здійснюється.

33. Сторони домовилися про те, що Орендар за власним бажанням має право застрахувати об’єкт оренди без додаткового погодження з Орендодавцем.

Зміна умов договору і припинення його дії

34. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін шляхом підписання додаткової угоди до договору.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір розв’язується у судовому порядку.

35. Дія договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- придбання Орендарем земельної ділянки у власність;
- несплати орендної плати відповідно до умов договору;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

36. 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.

37. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається у випадках:

- погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки або приведення її у непридатний для використання за цільовим призначенням стан;
- несплати Орендарем протягом п’яти робочих днів з дня підписання договору ціни продажу лота та витрат (видатків), здійснених на підготовку лота до продажу на земельних торгах у формі аукціону відповідно до пункту 29 договору.

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

Будь-які зміни або доповнення до цього договору здійснюються у письмовій формі та підписуються належним чином уповноваженими представниками сторін у разі, якщо з будь-яких причин будь-які положення цього договору є недійсними, незаконними або такими, що не мають юридичної сили, це не впливає на дійсність або юридичну силу будь-якого або юридичну силу будь-якого або усіх інших положень цього договору.

Сторони попереджаються, що у випадку , коли будь-яке із положень цього договору втратило юридичну силу, вони невідкладно розпочнуть переговори на засадах взаємної доброзичливості для того, щоб змінити це положення таким чином, щоб у зміненому вигляді воно стало чинним і законним та у максимально можливому обсязі відбивало початкові наміри сторін щодо суті зазначеного положення.

В разі відсутності взаємної згоди сторін щодо зміни умов цього договору, його дострокового розірвання на вимогу заінтересованої сторони, ці питання вирішуються у судовому порядку.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

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

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

42. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання обов’язків по договору, якщо це невиконання відбулося за обставин, які виникли після укладання договору внаслідок невідворотних дій надзвичайного характеру, які сторона не змогла ні передбачити, ні попередити прийнятими заходами (повінь, пожежа, землетрус, осідання ґрунту та інші явища природи, а також війна або військові дії), які призвели до неможливості виконання даного договору.

Прикінцеві положення

43. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами. Якщо сторони домовилися про нотаріальне посвідчення договору, такий договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.

44. Цей договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий — в орендаря.

45. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

Невід’ємними частинами договору є:

- витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки на 1 арк. в 1 прим.;
- протокол №_____ земельних торгів від № від _____ року на 3 арк. в 1 прим.

Реквізити сторін

Земельну ділянку здав: **Орендодавець**	**Земельну ділянку прийняв:** **Орендар**
Кобеляцька міська рада 39200, Полтавська область Полтавський район м. Кобеляки, вул. Касьяна, 29 Код ЄДРПОУ 21051562	Фізична/Юридична особа _____ область _____ район ІПН/_____

Підписи сторін:

Орендодавець:
Виконуючий повноваження міського голови-секретар міської ради

_____Василь КІПТІЛИЙ
М.П.

Орендар:

_____