



УКРАЇНА

БАРСЬКА МІСЬКА РАДА

БАРСЬКОГО РАЙОНУ ВІННИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

Р І Ш Е Н Н Я

12 сесія

7 скликання

14.07.2016 р.

Про затвердження Положення про порядок надання земельних ділянок у платне користування в місті Бар

Відповідно до п.35 ч.1 ст.26, 59 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", Земельного кодексу України, Закону України "Про оренду землі", Податкового кодексу України, Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Цивільного кодексу України та для впровадження економічних методів регулювання земельних відносин і залучення коштів до міського бюджету, Барська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Положення про порядок надання земельних ділянок у платне користування в місті Бар, додається.
2. Встановити, що це рішення набирає чинності з 01.08.2016 року.
3. Орендарям (користувачам) земельних ділянок до 01.10.2016 року звернутися у Відділ правового та соціального забезпечення для укладання додаткових угод до договорів землі.
4. Виконавчому апарату міської ради рішення оприлюднити у офіційному друкованому виданні Барської міської ради та на офіційному веб-сайті.
5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію з питань регулювання земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища (голова Мельник Г.А.).

Міський голова

А.А. Цицюрський

Секретар міської ради Подуфалов В.М. _____

Спеціаліст I категорії (юриконсульт)
відділу ПСЗ Чубар О.В. _____

Начальник відділу АБЗВ Греськів В.Б. _____

ПОЛОЖЕННЯ

Про порядок надання земельних ділянок у платне користування в місті Бар

І. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Положення про порядок надання земельних ділянок у платне користування в місті Бар, (надалі - Положення) розроблено з метою створення єдиних організаційно-правових та економічних засад визначення та справляння орендної плати за земельні ділянки, орендодавцем яких згідно із земельним законодавством виступає Барська міська рада, створення сприятливих умов для раціонального використання земельних ділянок орендарями та забезпечення додаткових надходжень до міського бюджету платежів за оренду землі.

Положення розроблено відповідно до вимог розроблене відповідно до Конституції України, Земельного, Господарського, Цивільного, Бюджетного кодексів України, Законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Постанови Кабінету Міністрів України, від 03.03.2004р. № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі», розділом XIII Податкового Кодексу України, 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 (на умовах сервітуту) земельних ділянок у місті Бар.

1.2.2. правові відносини між орендодавцем та орендарями (сервітуаріями) по використанню земельних ділянок.

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

II. 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'єкт оренди - земельна ділянка, що знаходиться у розпорядженні територіальної громади.

Орендодавець – Барська міська рада в особі Барського міського голови.

Орендар - фізична або юридична особа, якій на підставі договору оренди землі належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Земельна ділянка - частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Договір оренди землі - 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.

Договір суборенди – договір про передачу орендарем земельної ділянки в оренду третій особі, за попередньою згодою орендодавця.

Орендна плата - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Ставка орендної плати – плата за користування земельною ділянкою, визначена у відсотках до земельного податку відповідно до цього Положення.

Право земельного сервітуту – це право зацікавленої особи на обмежене, платне, строкове користування земельною ділянкою, розпорядником якої є Барська міська рада.

Сервітуарій – особа щодо якої встановлено сервітут.

Сервітутне користування встановлюється у випадках недоцільності, неможливості надання або вилучення частини земельної ділянки на користь сторонніх користувачів для іншого допустимого виду функціонального використання земельної ділянки за відповідною категорією земель.

2.2. Орендодавцем (розпорядником) земельних ділянок за цим Положенням виступає Барська міська рада в особі Барського міського голови на підставі делегованих йому повноважень.

2.3. Рішення про надання в оренду (на умовах сервітуту) земельних ділянок приймає сесія Барської міської ради.

2.4. Інші терміни вживаються в розумінні, визначеному нормативними актами України.

III. Укладання договору оренди (сервітуту) землі та його реєстрація.

3.1. Підставою для укладання договору оренди (сервітуту) землі є рішення сесії Барської міської ради.

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 чинним законодавством.

3.2. Зацікавлена особа, на користь якої прийнято рішення про передачу в оренду (сервітут) земельної ділянки, звертається до міської ради для укладення договору в порядку та на умовах визначених рішенням Барської міської ради про передачу зацікавленій особі земельної ділянки в користування

3.3. До звернення зацікавлена особа надає додатки, які є невід'ємними частинами договору оренди, що передбачені Законом України "Про оренду землі", для їх перевірки на відповідність чинному законодавству та рішенням міськради

3.4. Нарахування плати за оренду(сервітут) розпочинається з дати, зазначеної в договорі. Якщо договір оренди (сервітуту) землі зацікавленою особою з її вини не укладений в установленому законодавством порядку протягом п'яти місяців з моменту набуття чинності рішенням Барської міської ради про передачу відповідної земельної ділянки в оренду (сервітут), то розмір річної орендної плати на період, аналогічний терміну прострочення укладання договору оренди землі, встановлюється у двократному розмірі, але не більше дванадцяти відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

3.5. Відділ архітектури будівництва та земельних відносин міської ради веде облік укладених договорів оренди (сервітуту) земельних ділянок з метою забезпечення виконання вимог Закону України "Про оренду землі" та Податкового кодексу України щодо надання відповідним контролюючим органам, визначеним податковим законодавством, переліку орендарів, з якими Барською міською радою укладено відповідні договори оренди землі.

3.6. У рішенні Барської міської ради про передачу земельної ділянки в оренду (сервітут) обов'язково встановлюється, що якщо протягом року з дня набрання ним чинності не укладено відповідного договору та не зареєстроване право оренди (сервітуту) у встановленому порядку, таке рішення втрачає чинність.

3.7. Строк оренди (сервітуту) встановлюється в рішенні сесії міської ради в залежності від категорії земель та виду землекористування :

Категорія земель		Строк, на який укладається договір
1.0	Землі житлової і громадської забудови	
1.1	Земельні ділянки для житлового багатоквартирного і гаражного будівництва	від 1до 49 років
1.2.	Земельні ділянки для обслуговування жилого будинку , господарських будівель та споруд	від 1до 49 років
1.3	Землі комерційного призначення, зокрема:	
1.3.1	Стационарні магазини , кафе, ресторани, заклади громадського харчування	10 років

1.3.2	Стационарні супермаркети, аптеки	10 років
1.3.3	Об'єкти автосервісу (АЗС, СТО, т.п.), шиномонтажу	5 років
1.3.4	Стационарні тимчасові споруди для підприємницької діяльності (у т.ч.кіоски, павільйони тощо)	3 роки
1.3.5	Пересувні тимчасові споруди для підприємницької діяльності, в тому числі здійснення виїзної торгівлі	від 1 місяця до 1 року
1.4	Земельні ділянки під розміщення адміністративних будівель і обслуговуючих приміщень	від 1 до 49 років
1.6	Інші об'єкти, що відносяться до даної категорії	від 1 до 10 років
2.0	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони і іншого призначення	10 років
3.0.	Землі рекреаційного, історико-культурного призначення	10 років
4.0	Землі сільськогосподарського призначення	від 1 до 10 років

3.8. У разі припинення договору оренди (сервітуту) земельної ділянки, в тому числі після закінчення строку, на який було укладено договір, крім випадку використання права на поновлення договору оренди (сервітуту), а також у разі розірвання договору оренди (сервітуту) землі користувач зобов'язаний повернути Барській міській раді земельну ділянку на умовах, визначених договором оренди (сервітуту), та за актом приймання-передачі, який від імені Барської міської ради підписується міським головою.

Після закінчення строку договору оренди (сервітуту) земельної ділянки, на який його було укладено, та до підписання акта приймання-передачі земельної ділянки плата за землю справляється відповідно до умов договору.

Користувач земельної ділянки не має права утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до Барської міської ради .У разі невиконання користувачем обов'язку щодо умов повернення міській раді земельної ділянки користувач зобов'язаний відшкодувати Барській міській раді завдані збитки.

3.9. Договір підлягає обов'язковій державній реєстрації в порядку встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

3.9.1. Дії, пов'язані з поданням договору на реєстрацію вчиняються орендарем (сервітуарієм).

3.9.2. Витрати, пов'язані з державною реєстрацією договору, покладаються на орендаря (сервітуарія).

IV. ПОРЯДОК РОЗРАХУНКУ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ТА ПЛАТИ ЗА ЗЕМЕЛЬНИЙ СЕРВІТУТ

4.1. 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.

4.2. При сервітутному землекористуванні плата за землю встановлюється на рівні орендної плати за землю відповідних категорій земель в м.Бар.

4.3. Обчислення розміру річної орендної плати (плати за сервітут)

визначається за формулою :

$$П = (В * Ос) / 100, \text{ де}$$

П - розмір річної орендної плати (плати за сервітут);

В – нормативно-грошова оцінка земельної ділянки.;

Ос – розмір орендної ставки (плати за сервітуту) Таблиця 1 ;

4.4. Розмір орендної ставки (плати за сервітут) –це відсоток від нормативно - грошової оцінки земельної ділянки, який встановлюється у відповідності її до функціонального використання, а саме:

Таблиця 1

Категорія земель		ставка річної плати за користування земельною ділянкою, у відсотках від нормативної грошової оцінки землі
1.0	Землі житлової і громадської забудови	
1.1	Земельні ділянки для житлового багатоквартирного і гаражного будівництва,	3%
1.2.	Земельні ділянки для обслуговування жилого будинку , господарських будівель та споруд	3%
1.3	Землі комерційного призначення, зокрема:	
1.3.1	Магазини , кафе, ресторани, заклади громадського харчування	12 %
1.3.2	Супермаркети, аптеки	12 %
1.3.4	Об'єкти автосервісу (АЗС, СТО, т.п.), башт мобільного зв'язку	12 %
1.3.5	Тимчасові споруди для підприємницької діяльності (у т.ч. кіоски, павільйони)	12%
1.3.6	Земельні ділянки , передані в оренду під розміщення об'єкту шиномонтажу	12 %
1.4	Земельні ділянки під розміщення адміністративних будівель і обслуговуючих приміщень	12 %
1.5	Земельні ділянки, передані в оренду під розміщення об'єктів по наданню послуг населенню	12 %
1.6	Земельні ділянки, вільні від забудови (під проїздами, проходами та площадками), які не використовуються в комерційних цілях	6 %
1.7	Земельні ділянки, надані для комерційного використання, на період будівництва/спорудження об'єктів	5 %
2.0	Землі промисловості транспорту, зв'язку, енергетики, оборони і іншого призначення	3%
3.0	Землі рекреаційного, історико-культурного призначення	3%
4.0	Землі сільськогосподарського призначення	3%

В інших випадках, не передбачених даним рішенням, розмір плати за землю визначається рішенням міської ради, виходячи з міркувань суспільного значення та соціальної справедливості.

4.5. Річна орендна плата (плати за сервітут) за земельні ділянки не може бути меншою 3 відсотків , і перевищувати 12 відсотків їх нормативної грошової оцінки. У випадку, якщо розрахунковий розмір орендної плати (плати за сервітут перевищує 12 % грошової нормативної оцінки земельної ділянки, розмір річної орендної плати (плати за сервітут) встановлюється на рівні 12 % нормативної грошової оцінки.

4.6. Орендна плата за земельні ділянки (плата за сервітут) справляється виключно у грошовій формі. Внесення орендної плати (плати за сервітут) здійснюється у безготівковій формі шляхом перерахування коштів через фінансові установи у строки, визначені договором оренди (сервітуту) відповідно до вимог чинного законодавства.

4.7. Договором оренди (сервітуту) повинна передбачатися щомісячна орендна плата (плата за сервітут) виходячи з її річного розміру, визначеного згідно з розділом V цього Положення.

4.8. Плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати, яку сплачує орендар.

4.9. Для земельних ділянок, які надаються для будівництва та експлуатації об'єкту містобудування, орендна плата визначається окремо на період будівництва і на період експлуатації об'єкту та зазначається в одному договорі оренди.

4.10. Встановлення ставки орендної плати здійснюється згідно з цим Положенням відділом архітектури містобудування та земельних відносин міської ради (надалі – відділом АБЗВ) на етапі підготовки проекту рішення про надання земельної ділянки в оренду (на умовах сервітуту), на підставі документів, наданих заявником.

4.11. Розмір орендної плати (плати за сервітут) переглядається один раз у три роки та у випадках, передбачених у договорі оренди (сервітуту) землі.

4.12. У разі припинення права користування земельною ділянкою орендна плата (плата за сервітут) сплачується за фактичний період перебування землі у користуванні.

4.13. У разі визнання в судовому порядку договору оренди (сервітуту) землі недійсним отримана орендодавцем орендна плата (плата за сервітут) за фактичний строк використання земельної ділянки не повертається.

V. Порядок справляння орендної плати та плати за земельний сервітут .

5.1. Орендна плата та плата за земельний сервітут за земельні ділянки справляється виключно у грошовій формі.

5.2. Внесення орендної плати та плати за земельний сервітут на майбутній період допускається на термін не більше одного року.

5.3. За несвоєчасну сплату орендної плати та плати за земельний сервітут у строки, визначені договором 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.

VI. Внесення змін до договору оренди землі (сервітуту).

6.1. Зміни до договору оренди землі (сервітуту) здійснюються шляхом укладання додаткових договорів, які підписуються уповноваженими представниками міської ради та орендаря (сервітуарія) У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір розв'язується у судовому порядку.

6.2. Додаткові договори не укладаються у випадку перерахунку орендної плати при зміні ставок земельного податку та ставок орендної плати відповідно до змін чинного законодавства. Розрахунки здійснюються Барською міською радою самостійно та надсилаються орендарю (сервітуарію) рекомендованим листом з повідомленням протягом 30 (тридцяти) робочих днів з дня проведення таких розрахунків.

VII. Припинення та розірвання договорів оренди (сервітуту) землі.

7.1. Дія договору оренди (сервітуту) землі припиняється у випадках, зазначених у договорі.

7.2. Договір оренди (сервітуту) землі може бути розірвано за взаємною згодою сторін .

7.3. На вимогу однієї із сторін договір може бути достроково розірваний за рішенням суду у разі невиконання та/або неналежного виконання сторонами їх обов'язків, передбачених договором оренди (сервітуту) землі та в інших випадках передбачених законодавством.

7.4. У разі розірвання договору оренди землі (сервітуту) з ініціативи орендаря (сервітуарія) Барська міська рада має право на отримання плати на землях сільськогосподарського призначення за шість місяців, а на землях несільськогосподарського призначення – за рік.

VIII. Поновлення договору оренди землі .

8.1. Після закінчення терміну дії договору орендар, якщо він належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов, переважне право на його поновлення. Умови договору оренди на новий строк встановлюються за домовленістю сторін. У разі недосягнення домовленості щодо умов договору переважне право орендаря на укладання договору припиняється.

8.2. Порядок поновлення договору оренди землі або відмова від продовження терміну його дії визначаються договором оренди землі та чинним законодавством.

IX. Перехід права власності на земельну ділянку

9.1. Орендар, який відповідно до чинного законодавства 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 її на аукціоні – якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону.

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

9.3. Перехід права власності оформляється відповідним додатковим договором до договору оренди землі.

X. Суборенда земельних ділянок

10.1. Передача земельних ділянок або їх частин в суборенду здійснюється тільки за письмовою згодою орендодавця та при виконанні умов :

10.1.1. функціональне використання земельної ділянки не змінюється;

10.1.2. умови договору суборенди є такими самими і не суперечать договору оренди землі;

10.1.3. строк суборенди не може перевищувати строк, визначений договором оренди землі та у разі його припинення чинність договору суборенди припиняється;

10.2. За згодою сторін договір суборенди земельної ділянки посвідчується нотаріально та підлягає державній реєстрації.

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

XI. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

11.1. Розмір орендної плати (плати за сервітут) встановлений договорами оренди, чи сервітуту у тому числі договорами тимчасового користування на умовах оренди, укладеними до набрання чинності цього Положення, підлягає перерахунку.

11.2. Відповідальність за несвоєчасне внесення орендної плати (плати за сервітут) встановлюється у договорі оренди чи сервітут земельної ділянки відповідно до законодавства України.

11.3. Це Положення застосовується при розрахунку розміру орендної плати (плати за сервітут) при укладенні договорів оренди чи сервітут земельних ділянок на підставі рішень міської ради про надання земельних ділянок відповідним юридичним та фізичним особам в оренду чи сервітут:

- а) прийнятих після набрання чинності цим Положенням;
- б) прийнятих до набрання чинності цим Положенням.