

Додаток №1

до рішення сесії Стрийської міської ради
№3659 від «28» серпня 2025

ПРОЕКТ

ДОГОВІР

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

_____ 202_ р.

Орендодавець – _____, (далі за текстом – «Орендодавець»), з однієї сторони, та _____ (далі за текстом – «Орендар»), з другої сторони, уклали цей договір про таке.

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку в комплексі з розташованими на ній водними об'єктами ставком площею _____ га, який розташований _____, для _____.

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею _____ га, у тому числі за земельними угіддями: _____ га – землі під _____, _____ га – землі під _____, з кадастровим номером _____, цільове призначення земельної ділянки _____, яка розташована _____, та водний об'єкт (водний простір), у тому числі ставок об'ємом _____ тис.м³, площею _____ га.

Рибогосподарська технологічна водойма згідно з цим договором надається в оренду з урахуванням вимог Закону України «Про аквакультуру».

3. На земельній ділянці розташовані об'єкти інфраструктури:

Фактичний стан споруд – _____.

Об'єкт оренди не передається разом із гідроспорудами.

4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення цього договору становить _____ грн. _____ коп.

5. Об'єкт оренди має такі недоліки, що можуть перешкоджати його ефективному використанню: **відсутні.**

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

Строк дії договору

7. Цей договір укладено на _____ (_____) 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 **60** 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 в розмірі _____% від нормативної грошової оцінки, що становить _____ грн. _____ коп. (_____ гривні _____ копійок) за перший рік користування земельною ділянкою на рахунок органу місцевого самоврядування на території якого розташована земельна ділянка (Отримувач - ГУК Львів / _____ тг/ _____, код отримувача (ЄДРПОУ) - _____, банк отримувача - Казначейство України(ел. адм. подат.), код класифікації і доходів бюджету - _____, найменування коду класифікації доходів бюджету - _____). В наступні роки орендна плата обчислюється з урахуванням пункту 9 Договору оренди;

за водні об'єкти _____ грн. _____ коп. (_____ гривні _____ копійок) в рік на відповідний рахунок (Населений пункт - _____ ТГ; Отримувач - ГУК Львів/ _____ а тг/ _____; Код отримувача (ЄДРПОУ) - _____; Банк отримувача - Казначейство України (ел. адм. подат.); Код класифікації доходів бюджету - _____), найменування коду класифікації доходів бюджету: _____.

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;

рибогосподарську технологічну водойму - відповідно до Методики визначення розміру плати за використання на умовах оренди частини рибогосподарського водного об'єкта, рибогосподарської технологічної водойми, що затверджується Мінагрополітики;

земельну ділянку - з урахуванням коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди.

10. Орендна плата вноситься у такі строки:

1) за земельну ділянку державної та/або комунальної власності, набуто в оренду за результатами торгів:

за перший рік - протягом п'яти робочих днів з дня підписання цього договору;

починаючи з наступного року - відповідно до Податкового кодексу України;

2) 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 **щорічно** 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 державної та 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 державної та/або комунальної власності, яка передана в оренду за результатами земельних торгів, 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, а в разі надання в оренду рибогосподарської технологічної водойми - паспорта та/або технічного проекту рибогосподарської технологічної водойми.

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 водосховищ і ставків 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:

Орендар не має права передавати об'єкт оренди в суборенду, заставу та/або вносити його до статутного (складеного, пайового) фонду (капіталу).

Орендар зобов'язується проводити розчищення орендованих ставків за власні кошти та без відшкодування зі сторони орендодавця, не допускати його заростання, замулення і засмічення.

Обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку в наступні роки, після року набуття права оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, здійснюється з урахуванням її цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами.

В прибережній захисній смузі водного об'єкта забороняється:

- розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і заліснення);
- зберігання та застосування пестицидів та добрив;
- влаштування літніх таборів для худоби;
- миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;

- влаштування звалищ сміття,гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва.

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 покриття 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.**

Умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану об'єкта оренди визначаються окремим договором.

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 _____ 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, 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 водосховищ і ставків 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 державної або 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.

33. Інші права та обов'язки сторін

Права орендодавця:

- звертатися в необхідних випадках в суд та інші органи за примусовим виконанням зобов'язань орендарем;
- погоджувати орендарю умови загального водокористування.

Орендодавець має право вимагати від орендаря:

- перегляду розміру орендної плати у разі зміни умов господарювання, передбачених договором; зміни розмірів земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством; погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами; в інших випадках, передбачених законом;
- розірвання даного договору у випадках не виконання орендарем обов'язків та умов договору.

Обов'язки орендодавця:

- здійснювати контроль за використанням і охороною водного об'єкту, переданого в оренду, дотриманням техногенно-екологічної безпеки, санітарно-епідеміологічних та ветеринарних норм, природоохоронного законодавства.

Права орендаря:

- на власність об'єктів аквакультури та продукції аквакультури, а також отримання доходу від їх реалізації; на проведення робіт з рибогосподарської меліорації водних об'єктів (їх частин), які використовуються для цілей аквакультури відповідно до вимог статті 5 Закону України "Про аквакультуру";
- встановлювати умови загального водокористування, за погодженням з органом, який надав водний об'єкт в оренду;
- дозволяти іншим водокористувачам здійснювати спеціальне водокористування в порядку встановленому Водним кодексом України.

Обов'язки орендаря:

- дотримуватися встановлених санітарних та інших вимог щодо впорядкувань орендованої території;
- утримувати в належному стані прибережні захисні смуги, смуги відведення, водогосподарські споруди та технічні пристрої, дотримуватись вимог обмеження господарської діяльності в прибережних захисних смугах навколо наданої в оренду водойми;
- передбачити місця для безоплатного забезпечення права громадян на загальне водокористування (купання, напування худоби, любительське і спортивне рибальство);
- здійснювати, погоджені у встановленому порядку, технологічні, лісомеліоративні, агротехнічні, гідротехнічні, санітарні та інші заходи;
- здійснювати спеціальне водокористування лише за наявності дозволу;

- безперешкодно допускати на свої об'єкти державних інспекторів центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів, а також громадських інспекторів з охорони довкілля, які здійснюють перевірку додержання вимог водного законодавства, і надавати їм безоплатно необхідну інформацію;

- не допускати порушення прав, наданих іншим водокористувачам, а також заподіяння шкоди господарським об'єктам та об'єктам навколишнього природного середовища;

- виготовити за власні кошти технічну документацію із нормативної грошової оцінки у разі завершення терміну чинності попередньої та у інших випадках передбачених законодавством.

- надавати до Басейнового управління водних ресурсів річок Західного Бугу та Сяну у визначені строки та за формою, затвердженою в установленому порядку, звіти про водокористування (звіт 2ТП – водгосп (річна) в електронній формі через Єдиний державний веб-портал електронних послуг «Портал Дія» або Портал електронних послуг Державного агентства України згідно з Порядком ведення державного обліку водокористування;

- надавати до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері рибного господарства (Держрибагентство), звітну інформацію щодо обсягів виробництва продукції аквакультури у визначені строки за формами (1А риба (річна), затвердженими в установленому порядку (для водних об'єктів, наданих для рибогосподарських потреб, та рибогосподарських технологічних водойм);

- надавати до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері рибного господарства (Держрибагентство), інформацію щодо намірів розведення та/або вирощування чужорідних та немісцевих видів гідробіонтів та відповідне науково-біологічне обґрунтування;

- дотримуватись норм зон аквакультури (рибництва) та зональної рибопродуктивності по регіонах України, встановлених наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 30.01.2013 № 45 та зареєстрованих в Міністерстві юстиції України 11.02.2013 за № 240/22772;

- не допускати погіршення екологічного стану середовища існування біорізноманіття внаслідок власної діяльності, застосовувати природоохоронні технології під час здійснення виробничих процесів;

- виконувати заходи щодо охорони земель водного фонду від ерозії, підтоплення, забруднення відходами виробництва, хімічними і радіоактивними речовинами та від інших процесів руйнування;

- дотримуватись інших вимог Водного кодексу України, Земельного кодексу України, Податкового кодексу України, законів України "Про оренду землі", "Про тваринний світ", "Про аквакультуру".

* Визначаються відповідно до Водного кодексу України, Законів України «Про оренду землі» та «Про аквакультуру».

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**.

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 на період дії цього договору у порядку, встановленому законодавством.

36. Страхування об'єкта оренди **не здійснюється**.

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;
- ліквідації юридичної особи - орендаря або припинення підприємницької діяльності фізичної особи - підприємця;
- відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;
- 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;
- 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 допускається лише **орендодавцем**.

Умовами розірвання цього договору в односторонньому порядку є:

- систематична несплата орендної плати за земельну ділянку;
- обмеження загального водокористування;
- нецільове використання об'єкта оренди.

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.

Прикінцеві положення

45. Цей договір набирає чинності з дати його укладення.

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

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

48. Невід'ємними частинами цього договору є:

паспорт водного об'єкта, а в разі надання в оренду рибогосподарської технологічної водойми - паспорт та/або технічний проект рибогосподарської технологічної водойми;

витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;

акт приймання-передачі земельної ділянки в комплексі з розташованими на ній водними об'єктами;

інше.

РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

ОРЕНДАР

_____ рада _____ області

Код ЄДРПОУ _____

Адреса: _____

Тел. _____

Реквізити для сплати орендної плати за землю:

п/р IBAN UA _____ (для юридичних осіб)

код доходу _____

п/р IBAN UA _____ (для фізичних осіб)

код доходу _____

Казначейство України (ЕАП),

МФО банку _____,

ЄДРПОУ отримувача коштів _____

Отримувач коштів:

Підписи сторін

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

ОРЕНДАР

МП

МП

Договір погоджено з Держводагентством.

(підпис)

(ініціали та прізвище керівника)

МП _____ 20__ р.

Договір зареєстрований у _____
(найменування органу державної реєстрації за
_____ місцем розташування об'єкта оренди)

про що у Державному реєстрі земель вчинено запис
від _____ 20__ р. № _____.

(підпис)

(ініціали та прізвище посадової особи,
яка провела державну реєстрацію)

МП

_____ **голова**

Секретар ради

Мар'ян БЕРНИК