



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 2020 р. №

Київ

Про затвердження Типового договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом

Відповідно до статті 51 Водного кодексу України Кабінет Міністрів України **постановляє**:

1. Затвердити Типовий договір оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, що додається.
2. Визнати такою, що втратила чинність, постанову Кабінету Міністрів України від 29 травня 2013 р. № 420 «Про затвердження Типового договору оренди водних об'єктів» (Офіційний вісник України, 2013 р., № 47, ст. 1692).
3. Ця постанова набирає чинності з 2 березня 2021 року.

Прем'єр-міністр України

Д.ШМИГАЛЬ



UB
Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України
№25/1-12/503-21 від 13.01.2021
КЕП: Абрамовський Р. Р. 13.01.2021 16:06
58E2D9E7F900307B040000001E6B2F00C0608500

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від _____ р. № _____

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

_____ " ____ " _____ 20__ р.
(місце укладення) (дата укладення)

Орендодавець (уповноважена ним особа) _____
(найменування органу виконавчої влади або органу

_____, з одного боку, та
місцевого самоврядування)

орендар _____
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,
найменування юридичної особи)

_____, з іншого, уклали цей

договір про таке:

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку (земельні ділянки) в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом (водними об'єктами) _____
(назва водного об'єкта/об'єктів)

для цілей: _____,
(рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, лікувальних,

рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт)



UB
Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України
№25/1-12/503-21 від 13.01.2021
КЕП: Абрамовський Р. Р. 13.01.2021 16:06
58E2D9E7F900307B040000001E6B2F00C0608500

Об'єкт оренди

2. В оренду передається (передаються) земельна ділянка (земельні ділянки) загальною площею _____, у тому числі земельна ділянка (земельні ділянки)

(площа, якісні характеристики земель, зокрема меліорованих,

за їх складом та видами угідь)

з кадастровим номером (кадастровими номерами) _____,

яка розташована (які розташовані) _____,

(місцезнаходження)

та водний об'єкт (водні об'єкти) (водний простір), у тому числі рибогосподарська технологічна водойма _____.

(площа та об'єм)

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

3. На земельній ділянці (земельних ділянках) розташовані об'єкти інфраструктури

(перелік, характеристика і стан гідротехнічних споруд,

лінійних споруд, мостових переходів,

будівель, споруд та інших об'єктів)

4. Земельна ділянка (земельні ділянки) передається (передаються) в оренду разом з

(перелік, характеристика та стан об'єктів гідротехнічних споруд,

лінійних споруд, мостових переходів,

будівель, споруд та інших об'єктів)

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (земельних ділянок) на дату укладення договору становить:

_____ гривень.

(кадастровий номер (кадастрові номери) земельної ділянки (земельних ділянок)

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

7. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини _____

Строк дії договору

8. Договір укладено на _____ років.

Після закінчення строку, на який було укладено договір оренди, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди на новий строк.

У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за _____ днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію

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

Орендна плата

9. Орендна плата вноситься орендарем у формі та розмірі за земельну ділянку (земельні ділянки) _____

(розмір орендної плати: із зазначенням відсотків

суми нормативної грошової оцінки земельної ділянки)

за водний об'єкт (водні об'єкти) у розмірі _____
(розмір орендної плати у гривнях

із зазначенням умов її внесення відповідно до бюджетної класифікації)

10. Обчислення розміру орендної плати за:

водний об'єкт здійснюється відповідно до Методики визначення розміру плати за надані в оренду водні об'єкти, що затверджується Міндовкіллям;

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

земельні ділянки здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та індексів інфляції, визначених законодавством за затвердженими Кабінету Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди.

11. Орендна плата вноситься у строки: _____.

12. Розмір орендної плати переглядається _____ у разі:
(зазначається періодичність)

зміни умов господарювання, передбачених договором;

зміни розмірів земельного податку, коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

погіршення стану об'єкта оренди, що сталося не з вини орендаря, що підтверджено документами;

в інших випадках, передбачених законом.

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

у 10-денний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором;

стягується пеня у розмірі _____ відсотків несплаченої суми за кожний день прострочення.

Умови користування об'єктом оренди

14. Передача водного об'єкта (водних об'єктів) в оренду здійснюється за наявності паспорта (паспортів) водного об'єкта (водних об'єктів).

15. Використання земельних ділянок з розташованими на них водними об'єктами здійснюється лише для цілей, визначених цим договором.

16. Використання об'єкта оренди здійснюється з дотриманням земельного законодавства та законодавства у сфері охорони навколишнього природного середовища.

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

18. Експлуатація водосховищ і ставків здійснюється відповідно до встановлених у встановленому порядку режимів роботи.

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

20. При необхідності оформити право користування гідротехнічними спорудами.

21. При необхідності оформити право спеціального водокористування.

22. Своєчасне та в повному обсязі сплатення орендної плати за земельну ділянку (земельні ділянки) та водний об'єкт (водні об'єкти).

23. Інші умови _____

Умови повернення об'єкта оренди

24. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві паспорт водного об'єкта.

25. Після припинення дії 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 корисних властивостей об'єкта оренди, пов'язаних із зміною його 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 (оренованих земельних ділянок) або приведення її (їх) 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 Кабінетом Міністрів України.

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

27. Поліпшення стану об'єкта оренди, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем землі, підлягають (не підлягають) відшкодуванню.

(непотрібне закреслити)

Умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану об'єкта оренди визначаються окремою угодою сторін.

28. 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.

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

Обмеження (обтяження) щодо використання об'єкта оренди

30. На орендовану земельну ділянку (ореновані земельні ділянки) встановлено (не встановлено) обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб _____

встановлення обмежень (обтяжень)

31. Передача в оренду земельної ділянки (земельних ділянок), водного об'єкта (водних

об'єктів) не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку і встановлених земельних сервітутів.

32. Орендар земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом зобов'язаний не створювати перешкод у здійсненні права загального водокористування (крім випадків, визначених законом) та у здійсненні спеціального водокористування відповідно до виданих дозволів.

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

34. Водний об'єкт за згодою орендаря може використовуватися для здійснення спеціального водокористування в порядку, встановленому Водним кодексом України.

Права та обов'язки орендодавця

35. Орендодавець має право вимагати від орендаря:

використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;

додержання земельного законодавства та законодавства у сфері охорони навколишнього природного середовища;

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.

36. Орендодавець зобов'язаний:

передати в користування земельну ділянку в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом у стані, що відповідає умовам договору оренди;

при 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 б перешкоджали 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 в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди.

Права та обов'язки орендаря

37. Орендар має право:

самостійно господарювати на землі та водному об'єкті з дотриманням умов договору оренди та вимог чинного законодавства;

отримувати продукцію і доходи;

здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво гідротехнічних споруд.

38. Орендар зобов'язаний:

приступати до використання земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом в строки, встановлені договором, але не раніше 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 договору відповідному податковому органу та територіальному органу Держводагентства;

своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за об'єкти оренди;

дотримуватись зобов'язань щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених в установленому порядку режимів роботи;

не створювати перешкод у здійсненні права загального водокористування (крім випадків, визначених законом) та у здійсненні спеціального водокористування відповідно до виданих дозволів;

при необхідності оформити право користування гідротехнічними спорудами та право спеціального водокористування;

після закінчення строку оренди повернути свій примірник паспорта водного об'єкта Орендодавцю.

39. Інші права та обов'язки сторін

Ризик випадкового знищення або
пошкодження об'єкта оренди чи його частини,

заподіяння шкоди третім особам

40. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе орендар (орендодавець).

(непотрібне закреслити)

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

Страховання об'єкта оренди

41. Згідно з цим договором об'єкт оренди підлягає (не підлягає) страхуванню на весь період дії цього договору. (непотрібне закреслити)

42. Страхування об'єкта оренди здійснює орендар (орендодавець).

(непотрібне закреслити)

43. Сторони домовилися про те, що у разі невиконання свого обов'язку стороною, яка повинна згідно з цим договором застрахувати об'єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і вимагати відшкодування витрат на страхування.

Зміна умов договору і припинення його дії

44. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

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

45. Дія договору припиняється у разі:

закінчення строку, на який його було укладено;

викупу земельної ділянки (земельних ділянок) для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки (земельних ділянок) 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;

набуття права власності на споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці;

порушення умов користування об'єктом оренди;

Договір оренди припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

46. 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 об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає його використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

47. Розірвання договору оренди в односторонньому порядку допускається (не допускається).

(непотрібне закреслити)

Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є _____

48. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку (ореновані земельні ділянки) в комплексі з розташованим на ній (них) водним об'єктом (водними об'єктами) до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря є (не є) підставою для зміни умов або розірвання договору. (непотрібне закреслити)

49. Право на орендовану земельну ділянку (ореновані земельні ділянки) в комплексі з розташованим на ній (них) водним об'єктом (водними об'єктами) у разі смерті фізичної особи - орендаря, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду переходить (не переходить) до спадкоємців або інших осіб, які використовують об'єкт оренди (ці земельні ділянки) разом з орендарем. (непотрібне закреслити)

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

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

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

Прикінцеві положення

52. Цей договір набирає чинності з моменту державної реєстрації права оренди.

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

54. За згодою сторін у договорі оренди можуть зазначатися інші умови.

55. Невід'ємними частинами договору є:

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

витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;

інше _____

(інші документи, що додаються до договору)

Реквізити сторін

Орендодавець

Орендар

ініціали та прізвище уповноваженої особи органу

виконавчої влади або органу місцевого

самоврядування

ініціали та прізвище фізичної особи,

ідентифікаційний код, паспортні дані (серія номер,

ким і коли виданий), найменування юридичної

особи, що діє на підставі установчого документа

(назва, ким і коли затверджений), відомості про

державну реєстрацію та банківські реквізити

Місце проживання фізичної особи,

Місцезнаходження юридичної особи

індекс, область, район, населений пункт,

вулиця, номер будинку та квартири,

ідентифікаційний код юридичної особи,

реєстраційний номер облікової картки платника

податків, крім фізичних осіб, які через свої

релігійні переконання відмовилися від його

прийняття і мають відповідну відмітку у паспорті

Підписи сторін

Орендодавець

Орендар

МП (за наявності печатки)

Договір погоджено з Держводагентством

(підпис)

(ініціали та прізвище керівника)

М.П.

_____ 20__ р.