# **БАЛАКЛІЙСЬКА МІСЬКА**

# **ВІЙСЬКОВА АДМІНІСТРАЦІЯ**

# **ІЗЮМСЬКОГО РАЙОНУ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**РОЗПОРЯДЖЕННЯ**

29 лютого 2024 року м. Балаклія № 802

**Про внесення змін до договору оренди**

**земельної ділянки кадастровий номер**

**6320283601:00:003:0191**

Розглянувши звернення ПАТ «Київстар» (ПрАТ «Київстар») з проханням внести зміни до договору оренди земельної ділянки, кадастровий номер 6320283601:00:003:0191, укладений з Лозовенківською сільською радою Балаклійського району Харківської області від 24.10.2006, зареєстрований у Балаклійському районному відділі ХРФ ДП ЦДЗК, про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від 24.10.2006 за № 04066300001, яка розташована в с. Лозовенька, по вул. 40-річчя Перемоги, 4-Г, Ізюмського району (колишнього Балаклійського) Харківської області, у зв’язку з передачею частини своєї інфраструктури у власність до ТОВ «Юкрейн Тауер Компані», враховуючи Індивідуальний договір №5000032/5001933\_5001934\_5001947\_5001966\_5001987\_5001992\_5001993\_5001995\_5001998\_5001999\_5002005 до Рамкового договору купівлі-продажу № 5000032 від 20.08.2021, Виписку з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань ТОВ «Юкрейн Тауер Компані», Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку НВ-9916418992024 від 30.01.2024, Витяг № НВ-6300023632024 із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок від 15.01.2024, та розпорядження начальника Балаклійської міської військової адміністрації від 08.01.2024 № 124 «Про перейменування вулиць та провулків в населених пунктах Балаклійської міської територіальної громади», керуючись ст.ст. 6, 26, 59 Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про правовий режим воєнного стану», Указом Президента України від 01.10.2022 № 680/2022 «Про утворення військових адміністрацій населених пунктів у Харківській області», розпорядженням Президента України від 04.10.2022 № 229/2022-рп «Про призначення В. Карабанова начальником Балаклійської міської військової адміністрації Ізюмського району Харківської області», постановою Верховної Ради України від 16.11.2022 № 2777-IX «Про здійснення начальниками військових адміністрацій населених пунктів у Харківській області повноважень, передбачених частиною другою статті 10 Закону України «Про правовий режим воєнного стану», відповідно до Указу Президента України від 24.02.2022 № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні» (зі змінами), затвердженого Законом України «Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» (зі змінами), ст.ст. 80, 93, 116, 122, 124, п. 24 Перехідних положень Земельного кодексу України, ст.ст. 651, 652 Цивільного кодексу України, ст. 30, 322 Законом України “Про оренду землі”, Постановою КМУ № 220 від 03.03.2004 року “Про затвердження Типового договору оренди” зі змінами, ), ст. 4 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", з метою раціонального та ефективного використання земельних ресурсів:

1. Укласти з ТОВ «Юкрейн Тауер Компані» додаткову угоду до договору оренди земельної ділянки укладений з Лозовенківською сільською радою Балаклійського району Харківської області від 24.10.2006, зареєстрований у Балаклійському районному відділі ХРФ ДП ЦДЗК, про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від 24.10.2006 за № 04066300001.

2. Внести зміни до вищевказаного Договору оренди земельної ділянки визначивши сторонами договору Балаклійську територіальну громаду Харківської області в особі Балаклійської міської ради та ТОВ «Юкрейн Тауер Компані», у зв’язку з передачею частини інфраструктури у власність до ТОВ «Юкрейн Тауер Компані» (далі Договір):

3. Внести зміни до розділу Договору “Предмет договору” виклавши його в наступній редакції:

«ОРЕНДОДАВЕЦЬ» надає, а «ОРЕНДАР» приймає в строкове платне користування земельну ділянку для розміщення та обслуговування базової станції мобільного зв’язку КНА-481, площею 0,1225 га, яка розташована на території Балаклійської територіальної громади Ізюмського району Харківської області в межах с. Лозовенька, по вул. Захисників України, 4-Г, за рахунок земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, кадастровий номер 6320283601:00:003:0191.

4. Внести зміни до розділу “Об'єкт оренди” виклавши його в наступній редакції:

«В оренду передається земельна ділянка загальною площею 0,1225 га.

Земельна ділянка вільна від будь-якого нерухомого майна, інші об’єкти інфраструктури відсутні.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, кадастровий номер 6320283601:00:003:0191 відповідно до витягу № НВ-6300023632024 станом на 15.01.2024 становить 113141,00 грн. (сто тринадцять тисяч сто сорок одна грн. 00 коп.).

Земельна ділянка, яка передається в оренду, не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.»

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

5.Внести зміни до розділу “Орендна плата ” виклавши його в наступній редакції:

«Розмір річної орендної плати за користування земельною ділянкою становить 12,0% (дванадцять відсотків) від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку здійснюється з урахуванням коефіцієнтів індексації, визначених законом.

Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або 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.

Орендна плата вноситься "ОРЕНДАРЕМ” згідно діючого законодавства.

При оплаті орендної плати, уточнення розрахункового рахунку “ОРЕНДАДАВЦЯ” є обов’язком “ОРЕНДАРЯ”.

Розмір орендної плати змінюється у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;

- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини “ОРЕНДАРЯ”, що підтверджено документами;

- зміни розмірів земельного податку, граничних розмірів орендної плати, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством та відповідними рішеннями Балаклійської міської ради;

- в інших випадках , передбачених законодавчими актами України.

У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором, справляється пеня у розмірі 2,0 % від несплаченої суми за кожний день прострочення платежу.»

6. Внести зміни до розділу Договору “Умови використання земельної ділянки” виклавши його в наступній редакції:

«Земельна ділянка кадастровий номер 6320283601:00:003:0191 передається в оренду

Для розміщення та обслуговування базової станції мобільного зв’язку КНА-481.

Цільове призначення земельної ділянки: 13.01 Для розміщення та експлуатації об’єктів і споруд електронних комунікацій.

Категорія земельних ділянок: Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

За збереження орендованої земельної ділянки в стані, придатному для використання за цільовим призначенням несе відповідальність Орендар.»

7. Розділ Договору «Умови і строки передачі земельної ділянки» виключити.

8. Внести зміни до розділу Договору «Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки» виклавши його в наступній редакції:

«Орендовані земельні ділянки в спорі, під забороною, арештом не перебувають. Передача в оренду земельних ділянок не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на ці ділянки.

На земельну ділянку не встановлено обмеження: Охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта енергетичної системи не зареєстрована.

«ОРЕНДАР» не має права вносити земельні ділянки до статутного фонду та передавати їх у заставу.»

9. Внести зміни до розділу Договору «Інші права та обов’язки» виклавши його в наступній редакції:

«Права та обов’язки «ОРЕНДОДАВЦЯ»: «ОРЕНДОДАВЕЦЬ» гарантує, що:

- він має законні повноваження передавати ці ділянки у тимчасове користування на умовах оренди, надавати інші права, визначені у цьому договорі;

- особа, яка підписує цей договір, є наявним чином уповноважена на те, щоб діяти від імені «ОРЕНДОДАВЦЯ» для укладання цього договору і на умовах, визначених в ньому.

«ОРЕНДОДАВЕЦЬ» має право:

- вимагати використання земельних ділянок за цільовим призначенням згідно з договором оренди;

- вимагати додержання орендарем правил екологічної безпеки землекористування, та збереження родючості ґрунтів, земельного і природоохоронного законодавства, державних та місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі;

- вимагати своєчасного внесення орендної плати;

«ОРЕНДОДАВЕЦЬ» зобов’язаний:

- не втручатись у господарську діяльність «ОРЕНДАРЯ» і не створювати їй будь-яких перешкод при виконанні умов цього договору;

- повідомити «ОРЕНДАРЯ» про права третіх осіб на вище зазначені земельні ділянки.

Права та обов’язки «ОРЕНДАРЯ»: «ОРЕНДАР» гарантує, що:

- він має відповідний досвід і можливості на здійснення діяльності на орендованій земельній ділянці згідно мети, визначеної у цьому договорі;

«ОРЕНДАР» має право:

- одержувати продукцію і доходи.

- самостійно визначати напрями своєї господарської діяльності у відповідності до мети, обумовленої у договорі;

- передавати право оренди (суборенди) третім особам за згодою «ОРЕНДОДАВЦЯ»

«ОРЕНДАР» зобов’язаний:

- у п’ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельних ділянок надати копію договору оренди до відповідного податкового органу;

- забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки;

- додержуватись вимог законодавства про охорону довкілля;

- своєчасно сплачувати орендну плату в розмірах і терміни, встановлені відповідним розділом цього договору;

- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;

- підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;

- своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та Балаклійській міській раді данні про стан і використання земель;

- дотримуватись правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;

- зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем, у разі їх наявності;

- не допускати випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища;

- забезпечувати вільний доступ до орендованих земельних ділянок для контролю за дотриманням орендарем умов використання земельної ділянки;

- виконувати встановлені законом вимоги пожежної безпеки;

- у належному стані повернути «ОРЕНДОДАВЦЮ» земельні ділянки після закінчення строку оренди.»

10. Внести зміни до розділу Договору «Страхування об’єкта оренди» виклавши його в наступній редакції:

«Згідно з цим договором об’єкт оренди може бути застрахованим, за бажанням сторін, на весь період дії цього договору.»

11. Внести зміни до розділу Договору «Зміни умов договору і припинення його дії» виклавши його в наступній редакції:

«Зміна умов договору можлива за взаємною згодою сторін у письмовій формі та підписується належним чином уповноваженими представниками сторін.

Підставою припинення договору є:

- закінчення строку на який його було укладено;

- викуп (вилучення) земельної ділянки, в тому числі у разі суспільної необхідності;

- неможливість використання земельної ділянки внаслідок обставин, що не залежить від «ОРЕНДАРЯ» або «ОРЕНДОДАВЦЯ» (у разі зміни умов господарювання внаслідок змін у чинному законодавстві України);

Підставою розірвання договору є:

- невиконання або неналежне виконання сторонами умов та обов’язків передбачених даним договором;

- нецільове використання земельної ділянки;

- взаємна згода сторін;

- рішення суду;

Випадкове знищення чи пошкодження орендованої земельної ділянки, яке суттєво перешкоджає її використанню, передбаченому цього договору;

Сторони погоджуються з тим, що:

- дострокове розірвання цього договору має здійснюватися за умови письмового попередження заінтересованою в цьому стороною не пізніше, ніж за 30 календарних днів.

- дострокове розірвання цього договору можливе тільки після досягнення згоди щодо відшкодування не отриманої вигоди.

- розірвання договору в односторонньому порядку не допускається.

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

В разі припинення або розірвання цього договору «ОРЕНДАР» має забезпечити виконання умов повернення земельної ділянки, визначених у розділі «Умови повернення земельних ділянок» цього договору.»

12. Внести зміни до розділу Договору «Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору» виклавши його в наступній редакції:

«За невиконання або неналежне виконання зобов’язань по договору оренди земельної ділянки, у тому числі в разі використання «ОРЕНДАРЕМ» орендованої земельної ділянки не за цільовим призначенням, за зміну або розірвання договору в односторонньому порядку, сторони несуть відповідальність у повному обсязі згідно з законами України та договором.»

13. Доповнити Договір розділом «Форс-мажорні обставини» такого змісту:

«Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання обов’язків по договору, якщо це невиконання відбулося за обставин, які виникли після укладення 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.

Сторона, яка підпала під вплив форс-мажорних обставин зобов’язана письмово повідомити про це другу сторону протягом 3-х днів з моменту виникнення таких обставин.

Доказом наявності форс-мажорних обставин є висновок компетентного державного чи місцевого органу влади. Обов’язок доведення наявності факт форс-мажорних обставин та їх безпосередній вплив на виконання Договору покладається на Сторону, що посилається на них.

Виконання Договору відкладається на весь термін тривання форс-мажорних обставин. Якщо форс-мажорні обставини триватимуть більше 6-ти місяців, то кожна із сторін має право розірвати договір в односторонньому порядку, зробивши належні розрахунки з іншою Стороною.»

14. Доповнити Договір розділом «Порядок вирішення спірних питань, пов’язаних з виконанням договору» такого змісту:

«Сторони погоджуються, що спірні питання, які виникають з цього договору, мають вирішуватись у судовому порядку або за згодою сторін у письмовій формі у вигляді додаткових угод Договору.»

15. Внести зміни до розділу Договору «Прикінцеві положення» виклавши його в наступній редакції:

«Дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладання. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права. Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації «ОРЕНДАРЕМ» згідно Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» .

Договір складено в двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, з яких один примірник передається – «ОРЕНДАРЮ», другий – «ОРЕНДОДАВЦЮ».

Взаємовідносини сторін, які не врегульовані цим договором, регулюються законодавством України.».

16. Доручити Відділу земельних відносин, містобудування, архітектури та державного архітектурно-будівельного контролю Балаклійської міської ради додаткову угоду до договору оренди земельної ділянки, кадастровий номер 6320283601:00:003:0191, згідно цього розпорядження

17. Контроль за виконанням розпорядження покладено на заступника міського голови Балаклійської міської ради Харківської області Сергія ПОЛТОРАКА.

**Начальник міської**

**військової адміністрації Віталій КАРАБАНОВ**