

**ДОДАТКОВА УГОДА  
ДО ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ**

(м. Харків, вул. Свободи, 36, S= 0,3912 га,  
кадастровий номер 6310136600:02:004:0074)

(зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, дата  
державної реєстрації 19.03.2019 року,  
номер запису про інше речове право 30763633)

" 12 " квітня 2021 р.

Харківська міська рада (*далі – Орендодавець*), яка діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Земельного кодексу України і Закону України «Про оренду землі», в особі виконуючого повноваження Харківського міського голови, секретаря міської ради Терехова Ігоря Олександровича, який діє на підставі ст. 42, ст. 50 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з одного боку, та *Орендар Товариство з обмеженою відповідальністю «ПРЕМІУМ СІТІ ХХІ»* в особі директора Верховода Андрія Миколайовича, який діє на підставі статуту Товариства з обмеженою відповідальністю «ПРЕМІУМ СІТІ ХХІ» (дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі 05.03.2018 року за № 1 480 102 0000 076150, ідентифікаційний код 41980215), з другого боку, уклали цю угоду про нижченаведене.

I. Відповідно до Земельного кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі», *рішення 3 сесії Харківської міської ради 8 скликання від 24.02.2021 р. № 50/21 «Про поновлення (укладення на новий строк) юридичним та фізичним особам договорів оренди землі», рішення 26 сесії Харківської міської ради 7 скликання від 17.04.2019 року № 1554/19 «Про затвердження Положення про оренду землі в м. Харкові»* внести зміни до договору оренди землі, зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, дата державної реєстрації 19.03.2019 року, номер запису про інше речове право 30763633, та викласти у такій редакції:

**Предмет договору**

„1. *Орендодавець* надає, а *Орендар* приймає в строкове платне користування земельну ділянку із цільовим призначенням - землі житлової та громадської забудови, код КВЦПЗ- (02.10) – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури, з кадастровим номером 6310136600:02:004:0074, яка розташована м. Харків, вул. Свободи, 36, ”,

**Об'єкт оренди**

„2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею *0,3912 га*, у тому числі ріллі ---- га, багаторічних насаджень ---- га, сіножатей ---- га, пасовищ ---- га, лісів ---- га, під забудовою ---- га, інших угідь *0,3912 га*. ”,

„3. На земельній ділянці розміщено об'єкти нерухомого майна – об'єкт у стадії будівництва, нежитлова будівля літ. «Ж-1», а також інші об'єкти інфраструктури – немає. ”,

„4. Земельна ділянка передається в оренду разом – немає. ”,

„5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення договору становить *20158441 гривня (двадцять мільйонів сто п'ятдесят вісім тисяч чотириста сорок одна гривня)*.

У разі зміни нормативної грошової оцінки земель м. Харкова за рішенням міської ради *Орендар* самостійно замовляє витяг з технічної документації про нормативну

грошову оцінку земельної ділянки і направляє його до територіального органу Державної фіскальної служби України за місцем знаходження земельної ділянки.

У разі зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки (з урахуванням коефіцієнтів індексації чи за рішенням міської ради) зміни до цього пункту договору оренди землі не вносяться.”

„6. Земельна ділянка, яка передається в оренду, має такі недоліки, що можуть перешкоджати її ефективному використанню недоліків, які могли б перешкоджати ефективному використанню земельної ділянки за цільовим призначенням, не виявлено.”

„7. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини згідно з рішенням Харківської міської ради про надання в оренду земельної ділянки: - здійснити благоустрій прилеглої території згідно з проектною документацією;  
- на земельну ділянку встановлено обмеження 06.01 (зона особливого режиму забудови);  
- будь-яке будівництво, а також реконструкція існуючих будівель на наданій в оренду земельній ділянці та зміна цільового призначення цієї земельної ділянки без відповідного дозволу, передбаченого законодавством, не допускається.”

### Строк дії договору

„8. Договір укладено строком **до 01.03.2023 року**. Після закінчення строку дії договору **Орендар** має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк. У цьому разі **Орендар** повинен не пізніше ніж за 30 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово **Орендодавця** листом-повідомленням про намір укласти договір оренди землі на новий строк. До листа повідомлення додається акт обстеження земельної ділянки (замовляється **Орендарем** самостійно), інформаційна довідка з Державного реєстру прав про право власності на об'єкти нерухомого майна, що розташовані на орендованій земельній ділянці та довідка територіального органу з питань податкової політики про відсутність заборгованості з плати за землю.

У разі неподання **Орендарем** листа-повідомлення, а також подання листа-повідомлення пізніше строку, передбаченого цим пунктом договору, **Орендар** після закінчення терміну цього договору продовжує сплачувати **Орендодавцеві** плату за землю у подвійному розмірі орендної плати до оформлення права оренди по новому договору.

Якщо **Орендарем** подано лист-повідомлення пізніше строку, передбаченого цим пунктом договору, оформлення подальшого права оренди земельної ділянки здійснюється в порядку її надання.

У разі подання **Орендарем** листа-повідомлення в належний строк, **Орендар** після закінчення строку дії договору продовжує сплачувати орендну плату в розмірі, передбаченому пунктом 9 цього договору до моменту укладання договору оренди землі на новий строк або до дати отримання відмови **Орендодавця** від укладання договору оренди землі.”

### Орендна плата

„9. Орендна плата за земельну ділянку вноситься **Орендарем** щомісячно в грошовій формі на рахунок Державного казначейства України у Харківській області. Інформація щодо реквізитів отримується у відповідному територіальному органі Державної фіскальної служби України за місцем розташування земельної ділянки.

Розмір орендної плати за земельну ділянку за рік становить **3 %** від суми нормативної грошової оцінки земельної ділянки.”

„10. У подальшому **Орендар** самостійно здійснює обчислення орендної плати за землю з урахуванням коефіцієнтів індексації, визначених відповідно до законодавства.

У разі зміни нормативної грошової оцінки земель міста Харкова за рішенням міської ради **Орендар** на підставі отриманого витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки самостійно розраховує розмір орендної плати із застосуванням ставки (%), передбаченої пунктом 9 цього договору, без погодження **Орендодавця** та без внесення змін до цього договору.”

„11. Орендна плата за земельну ділянку сплачується рівними частками за місцем розташування земельної ділянки за податковий період, який дорівнює календарному місяцю, щомісячно протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця. ”

„12. Платіжне доручення або квитанція мають містити обов'язкову інформацію про номер державної реєстрації договору оренди земельної ділянки або/та реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна, за яку справляється плата, та строк, за який здійснюється платіж. ”

„13. Розмір орендної плати переглядається в разі:

- а) зміни умов господарювання, передбачених договором;
- б) зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів;
- в) погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами;

г) в інших випадках, передбачених законом. ”

„14. У разі невнесення орендної плати у строк, визначений цим договором: у 10-денний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором;

стягується пеня в розмірі, визначеному згідно з чинним законодавством. ”

### Умови використання земельної ділянки

„15. Земельна ділянка передається в оренду *для будівництва багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури*”,

„16. Цільове призначення земельної ділянки - землі житлової та громадської забудови, код КВЦПЗ- (02.10) – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури ”,

„17. Умови збереження стану об'єкта оренди: забороняється самовільна забудова земельної ділянки, розміщення тимчасових споруд та малих архітектурних форм без оформлення відповідних документів, передбачених законодавством. ”

### Умови повернення земельної ділянки

„18. Після припинення дії договору **Орендар** повертає **Орендодавцеві** земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду. Об'єкт за договором оренди землі вважається повернутим **Орендодавцеві** з моменту державної реєстрації припинення права оренди.

**Орендодавець** у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних зі 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 19.04.1993 № 284. ”

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

„20. Питання щодо можливості компенсації поліпшення стану земельної ділянки, проведене **Орендарем** відповідно до письмової згоди з **Орендодавцем** землі, вирішуються за окремою угодою. ”

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

Збитками вважаються:

а) фактичні витрати, 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;

б) доходи, які **Орендар** міг би реально отримати в разі належного виконання **Орендодавцем** умов договору. ”

„22. Розмір фактичних витрат **Орендаря** визначається на підставі документально підтверджених даних. ”

#### **Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки**

„23. На орендовану земельну ділянку встановлено обмеження (обтяження) –  
площею 0,0255 га – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту,  
площею 0,0014 га – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту,  
площею 0,0172 га – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту,  
площею 0,0027 га – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту,  
площею 0,0289 га – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту,  
площею 0,0009 га – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку,  
площею 0,0089 га – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи,  
площею 0,0028 га – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи,  
площею 0,0435 га – охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини, та інші права третіх осіб – немає. ”

„24. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку. ”

#### **Інші права та обов'язки сторін**

„25. **Орендодавець** має право вимагати:

а) використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з пунктом 16 цього договору оренди;

б) дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил, у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів;

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

г) своєчасного внесення орендної плати;

д) сплати **Орендарем** у повному обсязі розміру орендної плати;

е) своєчасного надання **Орендарем** інформації (листів, копій платіжних документів) у строк, встановлений цим договором, щодо задекларованих та сплачених щомісячно платежів з орендної плати за землю. ”

„26. **Обов'язки Орендодавця:**

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

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

в) не вчиняти дій, які б перешкоджали **Орендареві** користуватися орендованою земельною ділянкою;

г) відшкодувати **Орендарю** капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося **Орендарем** за згодою **Орендодавця**;

д) 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. ”

„27. **Права Орендаря:**

а) самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;



б) за письмовою згодою **Орендодавця** зводити у встановленому законодавством порядку житлові будинки, виробничі, торговельні, культурно-побутові, інші будівлі та споруди і закладати багаторічні насадження;

в) отримувати продукцію і доходи;

г) звертатися у відповідні органи щодо витребування орендованої земельної ділянки з будь-якого незаконного володіння і користування, усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування збитків, заподіяних земельній ділянці громадянами та юридичними особами, у тому числі **Орендодавцем**;

д) у разі належного виконання своїх обов'язків відповідно до умов договору, після закінчення строку його дії має переважне право перед іншими особами на укладання договору оренди землі на новий строк у порядку, визначеному в пункті 8 договору;

е) передавати земельну ділянку або її частини в суборенду без зміни умов використання земельної ділянки за письмовою згодою **Орендодавця**.

Умови договору суборенди земельної ділянки мають бути визначені в межах договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому. Строк договору суборенди не може перевищувати строку дії договору оренди земельної ділянки. У разі припинення права оренди земельної ділянки право суборенди припиняється, що не потребує складання будь-яких угод з цього приводу.

Право суборенди підлягає державній реєстрації.

е) **Орендар**, який відповідно до закону 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, та у разі продажу на конкурсі (аукціоні), якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками конкурсу (аукціону). ”

„28. **Обов'язки Орендаря:**

а) починати використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку;

б) сплачувати орендну плату у строк та в розмірі, що встановлені цим договором;

в) у разі зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки вчинити дії, передбачені п. 10 цього договору;

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

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

е) використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням згідно з договором;

є) дотримуватися екологічної безпеки землекористування і зберігання родючості ґрунтів, не допускати погіршення екологічного стану земельної ділянки в результаті своєї господарської діяльності;

ж) дотримуватися правил добросусідства, державних норм і правил, проектних рішень, правил забудови міста Харкова, чинного законодавства України;

з) дотримуватися санітарних і протипожежних норм, забезпечити зберігання інженерних комунікацій і споруд, що знаходяться на орендованій земельній ділянці та під її поверхнею;

и) у разі закінчення строку оренди землі привести земельну ділянку у придатний для подальшого використання стан. Приведення земельної ділянки у придатний стан включає в себе благоустрій території та інші дії у разі потреби, при цьому за **Орендарем** залишається право власності на всі будівлі, які збудовані на ділянці відповідно до вимог чинного законодавства України;

і) у разі зміни своїх реквізитів, юридичної адреси, назви, організаційно-правової форми тощо у 10-денний строк з моменту настання таких змін письмово повідомити про це **Орендодавця**;

і) протягом 20 робочих днів після отримання від **Орендодавця** примірника договору оренди землі стати на облік в органах Державної фіскальної служби України за місцем розташування земельної ділянки як платник з орендної плати за землю;

к) щомісячно, до 20 числа місяця, що настає за звітним, надавати **Орендодавцю** інформацію про здійснені платежі з орендної плати з наданням копій платіжних документів про таку сплату;

л) у разі переходу права власності на нерухоме майно, що розташоване на орендованій земельній ділянці, до іншої особи:

при укладанні правочину про перехід права власності на такі об'єкти повідомляти нового (нових) власника (власників) нерухомого майна про наявність цього договору оренди землі з наданням його копій;

протягом 5-ти робочих днів з дати укладання правочину про перехід права власності на такі об'єкти до іншої (інших) особи (осіб) направити **Орендодавцеві** лист-повідомлення про відчуження об'єктів нерухомого майна, в якому вказати осіб – нових власників нерухомого майна, їх місцезнаходження (реєстрацію), з наданням копій відповідних правочинів про перехід права власності. ”,

„29. **Орендар** не має права передавати в заставу або вносити до статутного фонду право оренди земельної ділянки, що є предметом цього Договору. ”,

### **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 не здійснюється. ”,

### **Зміна умов договору і припинення його дії**

„33. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін, крім випадків, передбачених пунктами 5 та 10 цього договору. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір вирішується в судовому порядку. ”,

„34. Дія договору припиняється в разі:

- а) закінчення строку, на який його було укладено;
- б) придбання **Орендарем** земельної ділянки у власність;
- в) викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- г) ліквідації юридичної особи – **Орендаря**;
- д) смерті фізичної особи – **Орендаря**.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом. ”,

„35. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

- а) взаємною згодою сторін;
- б) рішенням суду на вимогу однієї зі сторін унаслідок невиконання іншою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, що істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом. ”,

„36. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається.

Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, встановленим у п. 16 цього договору; систематична несплата орендної плати; здійснення самочинного будівництва на земельній ділянці, встановлення тимчасових споруд та малих архітектурних форм без оформлення відповідних документів, передбачених законодавством; у разі потреби надання земельної ділянки для суспільних потреб. ”,

„37. Перехід права власності на об'єкти нерухомого майна, що розташовані на орендованій земельній ділянці до іншої особи є підставою для зміни умов договору. Реорганізація юридичної особи **Орендаря** не є підставою для зміни умов або розірвання договору.

У разі набуття права власності на нерухоме майно, що розміщене на орендованій земельній ділянці іншою особою, зміна **Орендаря** за цим договором на нового власника (власників) нерухомого майна може здійснюватися шляхом укладання додаткової угоди про заміну сторони в договорі.

Право на орендовану земельну ділянку у разі смерті фізичної особи – **Орендаря**, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду не переходить до спадкоємців або інших осіб, які використовують цю земельну ділянку разом з **Орендарем**. ”,

#### **Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору**

„38. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору. ”,

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

#### **Прикінцеві положення**

„40. 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.

Цей договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в **Орендодавця**, другий – в **Орендаря**. ”,

„41. Земельна ділянка вважається переданою **Орендареві** з моменту державної реєстрації права оренди. ”,

„42. Підписанням цього договору **Орендар** надає згоду на передачу інформації щодо платежу за оренду землі територіальним органом Державної фіскальної служби України за запитом уповноваженого виконавчого органу Харківської міської ради. ”,

II. Ця додаткова угода є невід'ємною частиною договору оренди землі, зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, дата державної реєстрації 19.03.2019 року, номер запису про інше речове право 30763633 і складена у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в **Орендодавця**, другий - в **Орендаря**.

#### **РЕКВІЗИТИ СТОРІН**

##### **ОРЕНДОДАВЕЦЬ**

Харківська міська рада  
ідентифікаційний код 04059243  
м. Харків, м-н Конституції, 7

В особі **Орендодавця** міської ради

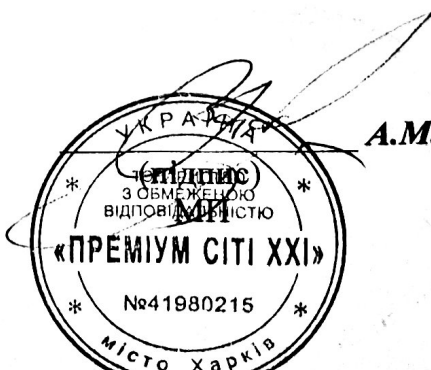


**Терехов**

##### **ОРЕНДАР**

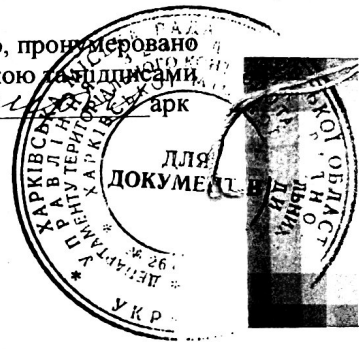
Товариство з обмеженою відповідальністю  
«ПРЕМІУМ СІТІ ХХІ»  
ідентифікаційний код 41980215  
вул. Малом'ясницька, буд. 2,  
61010, м. Харків

В особі директора



**А.М. Верховод**

Усього прошито, пронумеровано та скріплено печаткою та підписами  
*4 чотири* арк



**ОРЕНДОДАВЕЦЬ**

В особі секретаря міської ради



**ОРЕНДАР**

В особі директора



*A.M. Verkhovod*