



**ПЕРВОМАЙСЬКА РАЙОННА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
МИКОЛАЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

ПЕРВОМАЙСЬКА РАЙОННА ВІЙСЬКОВА АДМІНІСТРАЦІЯ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

від 18.08.2025 р.

Первомайськ

№ 106-р/в

Про проведення земельних торгів у
формі аукціону з продажу права оренди
земельних ділянок

Відповідно до пунктів 1, 2, 7 частини першої статті 119 Конституції України, статей 17, 93, 122, 135-139, 186 Земельного кодексу України, статті 16 Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони», пунктів 1, 2, 7 частини першої статті 2, статей 6, 13, 21, 39, 41 Закону України «Про місцеві державні адміністрації», статті 15 Закону України «Про правовий режим воєнного стану», указів Президента України від 24.02.2022 №64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні» (зі змінами), від 24.02.2022 №68/2022 «Про утворення військових адміністрацій», постанови Кабінету Міністрів України від 22.09.2021 №1013 «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису)» (зі змінами), з метою забезпечення проведення земельних торгів:

1. Визначити Первомайську районну військову адміністрацію Миколаївської області Організатором земельних торгів.

2. Відповідальній особі, визначеній розпорядженням начальника районної військової адміністрації від 18.08.2025 №104-р/в «Про визначення відповідальної особи за підготовку документації до земельних торгів на земельні ділянки, право оренди на які підлягає продажу на земельних торгах у формі електронного аукціону в Первомайській районній державній (військовій) адміністрації», за підготовку документації до земельних торгів на земельні ділянки, право оренди на які підлягає продажу на земельних торгах у формі електронного аукціону в Первомайській районній державній (військовій) адміністрації, головному спеціалісту відділу цифрового розвитку, цифрових трансформацій, цифровізації та організації діяльності центрів надання адміністративних послуг районної військової адміністрації Овчинниковій А.В.,

провести земельні торги в формі аукціону з продажу права оренди на земельні ділянки, зазначені в додатку 1 цього розпорядження.

3. Продати право оренди на земельні ділянки державної власності, визначені у додатку 1 до цього розпорядження на конкурентних засадах (на земельних торгах у формі електронного аукціону).

4. Затвердити такі умови проведення земельних торгів у формі аукціону щодо продажу права оренди:

4.1. Стартова ціна лоту з продажу права оренди на земельну ділянку дорівнює розміру річної орендної плати 12 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

4.2. Розмір реєстраційного внеску за лотом у розмірі 0,1 мінімальної заробітної плати, визначеної законом про Державний бюджет України станом на 1 січня року, у якому оприлюднюється оголошення про проведення земельних торгів.

4.3. Розмір гарантійного внеску становить 30 % від стартового розміру річної орендної плати, але не більше 2500 прожиткового мінімуму, встановленого для працездатних осіб законом про Державний бюджет України станом на 1 січня року, в якому проводяться земельні торги.

4.4. Термін дії оренди земельних ділянок 10 років.

4.5. Крок земельних торгів у формі аукціону з продажу права оренди земельної ділянки становить 1 % від стартової ціни лота.

4.6. Переможцем відшкодовується сума витрат на підготовку лота до продажу.

4.7. Плату за користування земельною ділянкою, право оренди на які набуто на земельних торгах у формі аукціону, переможці сплачують не пізніше п'яти робочих днів після підписання договорів оренди земельних ділянок.

4.8. Користування земельною ділянкою в охоронних зонах в режимі обмеженої господарської діяльності (при наявності охоронних зон).

5. Торги провести в порядку, визначеному статтями 137-139 Земельного кодексу України.

6. Земельні торги у формі аукціону з продажу прав оренди на земельні ділянки провести до 01 листопада 2025 року.

7. Зобов'язати переможця земельних торгів на виконання пункту 24 статті 137 Земельного кодексу України відшкодувати витрати, здійснені на підготовку лоту до проведення земельних торгів згідно виставлених рахунків.

8. Затвердити проєкт договору оренди землі, який пропонується укласти з переможцями торгів, згідно додатку 2.

9. Визначити начальника Первомайської районної військової адміністрації Миколаївської області Самарського С.В. відповідальним за виконання

- 9.1. Підписання договору на виконання земельних торгів з їх Виконавцем;
- 9.2. Підписання протоколів земельних торгів за лотами;
- 9.3. Укладання договорів оренди земельних ділянок згідно проєкту договору оренди, затвердженого згідно додатку 2 за результатами проведення земельних торгів.

10. Контроль за виконанням цього розпорядження залишаю собою.

Начальник районної
військової адміністрації



Сергій САКОВСЬКИЙ

Додаток 1
до розпорядження
начальника райвійськкадміністрації
від 18.08.2025 № 106-р/в

Перелік земельних ділянок, право оренди на які виставляються на земельні торги у формі аукціону

№ лоту	Термін права оренди	Місце розташування земельної ділянки	Категорія земель	Код ЦПСД	Кадастровий номер земельної ділянки	Площа земельної ділянки	НГО земельних ділянок, грн	Стартова ціна лоту (розмір річної орендної плати) % (грн) від нормативної грошової оцінки	Крок торгів, %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	10 років	Миколаївська область, Первомайський район, Кривоозерська селищна рада, Великомететнянський старостинський округ	Землі с/г призначення	01.01 Для ведення товарного с/г виробництва	4823981000:04:000:0455	3,1443 га	137792,08	12 % (16535,05 грн)	1
2	10 років	Миколаївська область, Первомайський район, Кривоозерська селищна рада, Великомететнянський старостинський округ	Землі с/г призначення	01.01 Для ведення товарного с/г виробництва	4823981000:04:000:1456	3,2582 га	142783,5	12 % (17134,02 грн)	1
3	10 років	Миколаївська область, Первомайський район, Кривоозерська селищна рада, Тридубський старостинський округ	Землі с/г призначення	01.01 Для ведення товарного с/г виробництва	4823984200:01:000:1819	2,6766 га	117295,2	12 % (14075,42 грн)	1

Продовження додатка 1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
4	10 років	Миколаївська область, Первомайський район, Кривоозерська селищна рада, Куячелозівський старостинський округ	Землі с/г призначення	01.01 Для ведення товарного с/г виробництва	4823981700:01:000:2808	2,8998 га	97563,49	12% (11707,62 грн)	1
5	10 років	Первомайський район, Кривоозерська селищна рада, Великомеčetнянський старостинський округ	Землі с/г призначення	01.01 Для ведення товарного с/г виробництва	4823981000:01:000:0637	4,484 га	164504,7	12% (19740,56 грн)	1
6	10 років	Первомайський район, Кривоозерська селищна рада	Землі с/г призначення	01.01 Для ведення товарного с/г виробництва	4823955000:03:000:0056	3,03 га	127954,65	12% (15354,56 грн)	1

Додаток 2
до розпорядження
начальника райвійськкадміністрації
від 18.08.2025 №106-р/в

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

м. Первомайськ
Миколаївська область

« _____ » _____ 2025 р.

Орендодавець – Первомайська районна військова адміністрація Миколаївської області (код ЄДРПОУ 04056546), в особі, начальника райвійськкадміністрації Саковського Сергія Володимировича, що діє на підставі законів України «Про правовий режим воєнного стану», «Про місцеві державні адміністрації», розпорядження начальника райвійськкадміністрації від 25.02.2025 №3-р/в, з одного боку, та **Орендар**

(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,

найменування юридичної особи)

, який діє на підставі _____, з другого, в подальшому разом іменуються Сторони, на підставі Протоколу про результати земельних торгів № _____ та підписаного Сторонами станом на _____, уклали цей договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а Орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку площею _____ га для ведення товарного сільськогосподарського виробництва з кадастровим номером _____, яка розташована за межами населеного пункту на території _____ Кривоозерської селищної ради Первомайського району Миколаївської області.

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею _____.
3. На земельній ділянці не розміщені об'єкти нерухомого майна, а також відсутні інші об'єкти інфраструктури.
4. Земельна ділянка передається в оренду без будинків, без будівель, без споруд, без інших об'єктів.
5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення договору становить: _____ грн.
6. Земельна ділянка, яка передається в оренду, не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.
7. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини, відсутні.

Строк дії договору

8. Договір укладено на **10 (десять)** років. Дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення.

Після закінчення строку дії договору оренди землі, укладеного для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану, Орендар, який належно виконував обов'язки за умовами Договору, має переважне право поновити його на новий строк. У цьому разі Орендар повинен не пізніш, як за 1 (один) місяць до закінчення строку дії договору письмово повідомити Орендодавця про намір укладення договору оренди землі на новий строк.

Орендна плата

9. Розмір річної орендної плати за земельну ділянку площею _____, визначений за результатами земельних торгів, складає _____ грн. (_____), що становить 12 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

10. Орендна плата за перший рік користування земельною ділянкою, визначена за результатами земельних торгів, за винятком гарантійного внеску у розмірі _____ грн, підлягає сплаті переможцем торгів не пізніше 5 (п'яти) робочих днів з дня укладання цього договору і вноситься у грошовій формі на відповідний поточний рахунок Первомайської районної військової адміністрації.

Починаючи з наступного року - відповідно до Податкового кодексу України.

11. Обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку 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.

12. Розмір орендної плати переглядається Орендарем в обов'язковому порядку на вимогу Орендодавця у разі:

зміни умов господарювання, передбачених договором;

зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

погіршення стану орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок) не з вини орендаря, що підтверджено документами;

зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки (земельних ділянок) державної та комунальної власності;

в інших випадках, передбачених законом.

Розмір орендної плати за земельні ділянки державної власності, які передані в оренду за результатами земельних торгів, не може переглядатися у бік зменшення.

13. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором:

у 10-денний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором, а також стягується пеня у розмірі 5 (п'ять) відсотків несплаченої суми за кожний день прострочення.

Умови використання земельної ділянки

14. Земельна ділянка передається в оренду для ведення товарного сільськогосподарського

виробництва із земель державної власності Первомайської районної військової адміністрації.

15. Цільове призначення земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

16. Умови збереження стану об'єкта оренди: Орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов цього договору та вимог чинного законодавства України. Орендар повинен використовувати земельну ділянку способами, що не суперечать екологічним вимогам, не допускати її забруднення радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, захищати її від водної та вітрової ерозії, дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля. Господарська та інша діяльність, яка зумовлює забруднення земель і ґрунтів понад встановлені гранично допустимі концентрації небезпечних речовин, забороняється. Крім того, забороняється самовільна забудова земельної ділянки.

Умови повернення земельної ділянки

17. Після припинення дії договору Орендар протягом 7 (семи) календарних днів повертає Орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із 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 квітня 1993 р. № 284 (ЗП України, 1993 р., № 10, ст. 193).

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

19. 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.

20. Розмір фактичних витрат Орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

21. На орендовану земельну ділянку не встановлено обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб.

Інші права та обов'язки сторін

22. Права Орендодавця.

Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;
- дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, шляхом додержання вимог земельного і природоохоронного законодавства України, державних стандартів, норм і правил щодо використання землі;
- дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються;
- своєчасного та повного внесення орендної плати за земельну ділянку;
- вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для здійснення контролю за додержанням Орендодавцем умов договору та вимог законодавства.

23. Обов'язки Орендодавця.

Орендодавець зобов'язаний:

- передати Орендарю в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;
- не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою.

24. Права Орендаря.

Орендар земельної ділянки має право:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням умов Договору оренди землі та чинного законодавства;
- отримувати продукцію і доходи;
- у разі якщо договір оренди земельної ділянки закінчився до збирання врожаю, посіяного орендарем на земельній ділянці, орендар має право на збирання такого врожаю. Орендодавець має право на відшкодування збитків, пов'язаних із тимчасовим зайняттям земельної ділянки колишнім Орендарем, у розмірі пропорційно до орендної плати з дня припинення договору до дня збирання врожаю.

25. Обов'язки Орендаря.

Орендар земельної ділянки зобов'язаний:

- виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;
- використовувати орендовану земельну ділянку відповідно до мети, визначеної у пункті 15 цього договору, дотримуючись при цьому вимог чинного земельного і екологічного законодавства, державних і місцевих стандартів, норм і правил щодо використання земель;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки державної власності надати копію договору оренди до відповідного податкового органу;
- своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за земельну ділянку;
- у належному стані повернути Орендодавцю земельну ділянку після закінчення строку оренди;
- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних зі встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;

Продовження додатка 2

- здійснити державну реєстрацію договору оренди землі протягом п'яти днів з моменту підписання договору;
- виконувати встановлені законодавством вимоги пожежної безпеки.

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

26. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини з вини Орендаря: несе Орендар.

Страхування об'єкта оренди

27. Згідно з цим договором об'єкт оренди не підлягає страхуванню на весь період дії цього договору. Страхування об'єкта оренди Орендарем чи Орендодавцем не здійснюється.

Зміна умов договору і припинення його дії

28. 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.

29. Дія договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- придбання Орендарем земельної ділянки у власність;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки (земельних ділянок) з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;

- ліквідації юридичної особи-орендаря;

- смерті фізичної особи – орендаря;

- при використанні земельної ділянки не за цільовим призначенням.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

30. 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 орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її (їх) використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

31. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається.

32. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору.

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

Продовження додатка 2

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

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

Прикінцеві положення

35. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами.

Право користування земельною ділянкою виникає з моменту державної реєстрації права користування у порядку встановленому чинним законодавством.

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

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

Невід'ємними частинами цього договору є:

- копія протоколу земельних торгів № ____ / ____ / ____ / від « ____ » ____ 2025 р.;
- копія Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від « ____ » ____ 20 ____ р.;
- копія Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № ____ від « ____ » ____ 20 ____ р.;
- копія розпорядження Первомайської районної державної (військової) адміністрації Миколаївської області.

Реквізити сторін

Орендодавець

Первомайська районна
військова адміністрація
Миколаївської області
вул. Варварівська, 12,
м. Первомайськ
Миколаївська область, 55213
Код ЄДРПОУ: 04056546

Начальник Первомайської районної
військової адміністрації Миколаївської області

(підпис) Сергій САКОВСЬКИЙ

М.П.

Орендар

(підпис)

М.П. (у разі наявності)