

Попередньо ознайомлені з правовими наслідками недодержання при визначенні правочинів вимог закону, усвідомлюючи природу цього правочину та значення своїх дій, перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, діючи добровільно, за відсутності будь-якого примусу як фізичного, так і психічного, маючи необхідний обсяг цивільної дієздатності, з однієї сторони – **БУЧАНСЬКА МІСЬКА РАДА**, зареєстрована за адресою: Київська область, м. Буча, вул. Енергетиків, 12, код ЄДРПОУ 04360586 «Власник», від імені якої на підставі статуту та рішення 80 сесія 7 скликання № 5027-80-VII від 25 червня 2020 року Бучанської міської ради, діє **КП «БУЧАБУДЗАМОВНИК»** «Правокористувач», що зареєстроване за адресою: Київська область, м. Буча, б. Богдана Хмельницького, буд. 4, код ЄДРПОУ: 33699425, в особі директора **Гребенюк Анатолій Костянтинович**, паспорт ВК 009337, виданий Костянтинівським РВ УМВС України в Донецькій області 30 березня 2004 року, зареєстрований за адресою: Київська обл., м. Буча, вул. Лінія 4, буд. 17, реєстраційний номер 1953005733 відповідно до розпорядження Бучанського міського голови № 128/І-к від 21 травня 2020 року та контракту № 1 на управління підприємством від 21 травня 2020 року, надалі іменовані «Суперфіціар», з одного боку, та **Гребенчук Сергій Вікторович**, паспорт СМ 313565, виданий Мінським відділом № 1 Білоцерківського МУ ГУ МВС України в Київській області 13 квітня 2001 року, реєстраційний номер облікової картки платника податків 3071821753, зареєстрований за адресою: Житомирська область, Олевський район, м. Тепениця, вул. Чкалова, буд. 14, надалі іменовані «Суперфіціарій», з другого боку, разом поименовані Сторони, а кожна окремо - Сторона, уклали цей Договір про нижченаведене:

1. Предмет Договору

- 1.1. Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування Земельну ділянку, яка знаходиться на території Бучанської міської ради за адресою: Київська область, м. Буча, вул. Островського, № 34-Б (тридцять чотири – літ. «Б») (надалі - Земельна ділянка) для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями, необхідних Суперфіціарію для здійснення своєї будівельної діяльності.
- 1.2. Метою надання в користування Земельної ділянки є здійснення Суперфіціарієм будівництва та подальшої експлуатації об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування (надалі - Об'єкти нерухомості), згідно затвердженого проекту будівництва, з дотриманням цільового призначення наданої в користування Земельної ділянки.
- 1.3. Цільове призначення Земельної ділянки – для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями.

2. Об'єкт Договору та умови користування земельною ділянкою

- 2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0,0669 га, кадастровий номер 3210800000:01:001:0027
- 2.2. Згідно з витягом з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки за № 1612 від 26 травня 2020 року нормативна грошова оцінка Земельної ділянки становить 235765 (двісті тридцять п'ять тисяч сімсот шістьдесят п'ять) гривень 78 коп.
- 2.3. Згідно з Витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-0005207132020 від 07 липня 2020 року, відомості про обмеження у використанні земельної ділянки:
- третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження) - 0,0669 га (обмеження зареєстроване 17.10.2012 року, строк дії - безстроково);
- 2.3. Земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва Об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд. Будівництво, реконструкція, обслуговування та експлуатація Об'єктів нерухомості відповідає цільовому призначенню Земельної ділянки.
- 2.4. Земельна ділянка не вилучається з постійного користування КП «Бучабудзамовник», а Суперфіціарій отримує лише право на користування нею для реконструкції, будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості.
- 2.5. Діяльність Суперфіціарія щодо будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості не повинна негативно впливати на стан Земельної ділянки.
- 2.6. Об'єкт користування має використовуватися Суперфіціарієм відповідно до його цільового призначення.
- 2.7. Право користування Земельною ділянкою, наданою для забудови, може бути відчужене Суперфіціарієм без зміни її цільового призначення при отриманні попередньої згоди Суперфіціара.

3. Строк дії Договору

- 3.1. Договір укладено на **3 (три) роки**.
- 3.2. Після закінчення строку Договору Суперфіціарій має переважне право укладання цього Договору на новий строк.
- 3.3. Суперфіціарій продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення терміну дії Договору і Договір вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, якщо Суперфіціар за 30 календарних днів до закінчення терміну дії Договору не повідомить письмово Суперфіціаря про закінчення договірних відносин.

4. Плата за користування земельною ділянкою

- 4.1. Річна плата за користування Земельною ділянкою під забудову (суперфіції) встановлюється у розмірі 7% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що в грошовому еквіваленті становить 16503 (шістнадцять тисяч п'ятьсот три) грн. 60 коп. на рік.
- 4.4.1. У випадку перегляду розміру плати, з підстав вказаних в пункті 4.4 цього Договору, Суперфіціарій зобов'язується здійснити разовий перерахунок за попередній період користування земельною ділянкою (з моменту підписання акта приймання-передачі земельної ділянки), згідно пункту 4.1 цього Договору, та перерахувати грошові кошти на рахунок Суперфіціара.
- 4.2. Плата за користування Земельною ділянкою від забудову вноситься Суперфіціарієм за податковий (звітний) період, який дорівнює календарному місяцю, щомісячно не пізніше 15 числа місяця наступного за звітним періодом у сумі 1375 (одна тисяча триста сімдесят п'ять) грн. 30 коп., шляхом перерахування Суперфіціарієм грошових коштів у національній валюті України до місцевого бюджету м. Буча за наступним реквізитам розрахунковий рахунок: UA478999980314181931000010756, банк одержувача: Казначейство України (ЕАП), одержувач: Бучанська міська орг/50110000, код одержувача: 37911135; призначення платежу 50110000 (плата по договору суперфіція).
- 4.3. Нарахування плати за користування Земельною ділянкою починається з дати підписання Сторонами Акту приймання-передачі Земельної ділянки.
- 4.4. Розмір плати переглядається за домовленістю Сторін, але не рідше ніж один раз у рік. Підставами для перегляду плати за користування Земельною ділянкою можуть бути:
зміна розмірів земельного податку, погіршення стану наданої в користування Земельної ділянки не з вини Суперфіціаря, що підтверджено відповідними документами; в інших випадках, передбачених законом.
- 4.5. У разі припинення або розірвання Договору внесена на майбутнє плата за користування Земельною ділянкою повертається Суперфіціарію протягом одного місяця з дати припинення або розірвання Договору шляхом перерахування зайво сплачених коштів на рахунок Суперфіціаря.
- 4.6. Суперфіціарій має право внести попередню плату за користування Земельною ділянкою в сумі річного платежу.

5. Умови і строки передачі земельної ділянки в користування

- 5.1. Передача Земельної ділянки в користування здійснюється без розроблення проекту її відведення.
- 5.2. Передача Земельної ділянки в користування Суперфіціарію здійснюється у 5-ти денний строк після державної реєстрації права за цим Договором.
- 5.3. В момент передачі Земельної ділянки в користування Суперфіціарію Сторони підписують Акт приймання-передачі Земельної ділянки.
- 5.4. Право на використання Земельної ділянки відповідно до даного Договору виникає після державної реєстрації права за цим Договором у встановленому законодавством порядку.

6. Умови повернення земельної ділянки

- 6.1. У разі припинення права користування Земельною ділянкою, на якій споруджені Об'єкти нерухомості, Сторони визначають правові наслідки такого припинення за взаємною згодою.
- 6.2. Земельна ділянка повертається Суперфіціарю за Актом приймання-передачі Земельної ділянки протягом 20 (двадцяти) робочих днів з дати припинення дії Договору, у разі не гіршому порівняно з тим, у якому Суперфіціарій одержав її в користування, з урахуванням змін, що сталися з часом будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості.
- 6.3. Після припинення дії цього Договору, якщо жодна із Сторін за цим Договором не виявила бажання продовжити його дію, Суперфіціарій повертає Суперфіціарю Земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в строкове користування, з урахуванням змін, що сталися з часом будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості.

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення

- 6.4. Суперфіціар у разі погіршення корисних властивостей Земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, окрім змін внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості на цій Земельній ділянці, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному за домовленістю Сторін. Якщо Сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.
- 6.5. Поліпшення Земельної ділянки, крім збудованих об'єктів нерухомості, проведені Суперфіціарієм за письмовою згодою з Суперфіціаром, підлягають відшкодуванню Суперфіціаром. Умови, обсяги і строки відшкодування Суперфіціарію витрат за проведені ним поліпшення Земельної ділянки визначаються окремою угодою Сторін.
- 6.6. Відповідно до умов законодавства України, Суперфіціарій може викупити Земельну ділянку, на якій розміщені Об'єкти нерухомості. Суперфіціар може викупити Об'єкти нерухомості, або визначити умови користування Земельною ділянкою Суперфіціарієм за письмовою згодою з Суперфіціаром.
- 6.7. Суперфіціарій має право на відшкодування збитків, заподіяних внаслідок невиконання Суперфіціаром зобов'язань, передбачених цим Договором.
- 6.7.1. Збитками вважаються:
- фактичні втрати, яких Суперфіціарій зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору Суперфіціаром, а також витрати, які Суперфіціарій здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;
 - доходи, які Суперфіціарій міг би реально отримати в разі належного виконання Суперфіціаром умов договору.
- 6.7.2. Розмір фактичних витрат Суперфіціарія визначається на підставі документально підтверджених даних.
- 6.8. Після припинення дії цього Договору Суперфіціарій зберігає право власності на будівлі (споруди), споруджені на Земельній ділянці, переданій йому для забудови.
- 6.9. Суперфіціар має право володіти, користуватися Земельною ділянкою в обсязі, встановленому цим Договором та діючим законодавством України.

7. Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

- 7.1. Суперфіціар підтверджує, що на момент укладення даного Договору земельна ділянка не перебуває під арештом чи заборонаю відчуження, не заставлена, у податковій заставі не перебуває, відносно неї не укладено будь-яких договорів відчуження з іншими особами. Треті особи не мають прав на Земельну ділянку. Обмеження та сервітути щодо Земельної ділянки на день підписання цього Договору відсутні.
- 7.2. Укладення відносно Земельної ділянки Договору суперфіцію не припиняє права власності та права постійного користування нею. Суперфіціар вправі реалізовувати свої повноваження щодо розпорядження Земельною ділянкою у повному обсязі, але при цьому він повинен попередити Суперфіціарія про права третіх осіб на неї.

8. Права та обов'язки Сторін

Права та обов'язки Суперфіціара:

- 8.1. Суперфіціар має право:
- 8.1.1. Володіти, користуватися та розпоряджатися Земельною ділянкою, наданою під забудову в обсязі, який не перешкоджатиме здійсненню будівельних робіт та вводу об'єкта в експлуатацію Суперфіціарієм.
 - 8.1.2. Одержувати від Суперфіціарія платежі за користування Земельною ділянкою в порядку та строки, передбачені розділом 4 цього Договору.
 - 8.1.3. Вимагати від Суперфіціарія використання Земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим Договором.
 - 8.1.5. Вимагати від Суперфіціарія при здійсненні будівництва на Земельній ділянці, наданій у користування, додержання державних стандартів, норм і правил, у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів.
 - 8.1.6. Вимагати відшкодування понесених збитків у разі погіршення корисних властивостей Земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, окрім змін внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості на Земельній ділянці.
 - 8.1.8. По закінченні терміну дії цього Договору, якщо Сторони не домовляться про його продовження на новий строк, прийняти від Суперфіціарія по Акту приймання-передачі Земельну ділянку у стані, що відповідає умовам даного Договору.
- 8.2. Суперфіціар зобов'язаний:
- 8.2.1. Передати Земельну ділянку у користування Суперфіціарія у відповідності до Акта приймання-передачі у строк, передбачений п. 5.2. цього Договору, у стані, що відповідає умовам цього Договору.
 - 8.2.2. Не вчиняти дій які можуть перешкодити Суперфіціарію користуватися Земельною ділянкою та здійснювати будівництво, якщо такі дії Суперфіціарія є законними та не суперечать умовам Договору та законодавства України.
 - 8.2.3. Попередити Суперфіціарія 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 Договору суперфіцію.
 - 8.2.4. Відшкодувати Суперфіціарію капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта землекористування, яке проводилося Суперфіціарієм за згодою Суперфіціара.
 - 8.2.5. Письмово, в місячний термін, повідомити Суперфіціарія про намір змінити власника Земельної ділянки із зазначенням суттєвих умов переходу права власності до іншої особи.
 - 8.2.6. Подовжити на вимогу Суперфіціарія дію цього Договору на новий строк в порядку встановленому Договором та законодавством.

Права та обов'язки Суперфіціарія:

- 8.3. Суперфіціарій має право:
- 8.3.1. Вимагати від Суперфіціара надання в користування Земельної ділянки після підписання даного Договору та державної реєстрації права, Акту приймання-передачі Земельної ділянки.
 - 8.3.2. Достроково наперед вносити плату за користування Земельною ділянкою.
 - 8.3.3. Самостійно користуватися Земельною ділянкою з дотриманням умов Договору суперфіцію.
 - 8.3.4. Залучати на свій власний розсуд для виконання зобов'язань за даним Договором та для досягнення мети цього Договору треті організації.
 - 8.3.5. Переважного перед третіми особами придбання у користування або у власність Земельної ділянки.
 - 8.3.6. Вимагати подовження строку дії цього Договору.
 - 8.3.7. За згодою Суперфіціара проводити поліпшення Земельної ділянки без зміни її цільового призначення, про що Сторонами укладається додаткова угода до даного Договору, яка є його невід'ємною частиною.
 - 8.3.8. Вимагати від Суперфіціара відповідного зменшення розміру плати за користування Земельною ділянкою, якщо її стан погіршиться не внаслідок дій чи бездіяльності Суперфіціарія та/або у випадках, коли в процесі використання Земельної ділянки виявились не обумовлені Суперфіціаром у даному Договорі недоліки та особливості Земельної ділянки, які суттєво перешкоджають використанню Суперфіціарієм Земельної ділянки відповідно до мети цього Договору.
 - 8.3.9. Компенсувати понесені Суперфіціарієм витрати на усунення недоліків Земельної ділянки, які не були обумовлені Суперфіціаром у Договорі та суттєво перешкоджають використанню Суперфіціарієм Земельної ділянки згідно Договору.
 - 8.3.10. Вимагати дострокового розірвання Договору в разі виявлення не обумовлених Суперфіціаром у Договорі недоліків Земельної ділянки, які істотно перешкоджають Суперфіціарію використовувати Земельну ділянку.
 - 8.3.11. Вимагати відшкодування понесених збитків, в тому числі нестриманих доходів, відповідно до законодавства України.
- 8.4. Суперфіціарій зобов'язаний: використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення; приступити до використання Земельної ділянки в строки, встановлені цим Договором та після підписання Акту приймання-передачі Земельної ділянки; своєчасно вносити плату за користування Земельною ділянкою в порядку та строки, передбачені розділом 4 цього Договору, повернути Земельну ділянку Суперфіціару у стані, придатному для її подальшого використання після припинення дії цього Договору, на умовах і в порядку, встановлених даним Договором; відшкодувати понесені Суперфіціаром збитки відповідно до законодавства України у разі погіршення корисних властивостей Земельної ділянки пов'язаних із зміною її стану, окрім змін внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості на цій Земельній ділянці та втратою зелених насаджень.

9. Право власності на об'єкти нерухомості

- 9.1. Право власності на зведені Суперфіціарієм Об'єкти нерухомості на Земельній ділянці, відповідно до цього Договору, належить Суперфіціарію.
- 9.2. Суперфіціарій має право володіти, користуватися і розпоряджатися зведеними ним будівлями та спорудами.
- 9.2. В разі продажу Суперфіціарієм Об'єктів нерухомості, до його покупця – нового власника, за домовленістю із Суперфіціаром, може перейти право користування Земельною ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, які були визначені в даному Договорі.
- 9.3. Ризик випадкового знищення або пошкодження Земельної ділянки, наданої в користування Суперфіціарію чи її частини несе Суперфіціарій.
- 9.4. Сторони дійшли згоди про те, що Суперфіціар не буде вимагати від Суперфіціарія знесення побудованої будівлі (споруди).

10. Зміна умов договору і припинення його дії

- 10.1. Зміни та доповнення, додатки до цього Договору є його невід'ємною частиною і мають юридичну силу у разі, якщо вони викладені у письмовій формі та посвідчені нотаріально. У разі недотримання згоди щодо внесення змін до Договору спір розв'язується у судовому порядку.
- 10.2. У разі продовження дії Договору на новий строк, його умови можуть бути переглянуті та змінені за взаємною згодою Сторін.
- 10.3. Для цього Договору припиняється у разі: поєднання в одній особі Суперфіціара та Суперфіціарія; спливу строку цього Договору; відмови Суперфіціарія від права користування Земельною ділянкою; в інших випадках, передбачених законодавством.
- 10.4. Договір може бути достроково розірваний:
- 10.4.1. За взаємною згодою Сторін;
- 10.4.2. У разі виявлення не обумовлених Суперфіціаром у Договорі недоліків Земельної ділянки, які істотно перешкоджають Суперфіціарію використовувати Земельну ділянку;
- 10.4.3. За рішенням суду;
- 10.5. Розірвання цього Договору в односторонньому порядку не допускається.
- 10.6. Припинення або розірвання Договору не звільняє Сторони від виконання своїх зобов'язань за цим Договором, не виконаних до його припинення або розірвання, а також від відповідальності за невиконання або неналежне виконання Сторонами своїх зобов'язань за Договором чи інше порушення умов даного Договору.
- 10.7. Перехід права власності на Земельну ділянку до третьої особи не є підставою для зміни умов або розірвання Договору, не припиняє його дії і не впливає на обсяг прав Суперфіціарія щодо користування Земельною ділянкою відповідно до умов даного Договору. Новий власник даної Земельної ділянки, обтяженої суперфіцієм, не може на власний розсуд обмежити, змінити чи припинити цей Договір.

11. Відповідальність Сторін

- 11.1. У випадку порушення своїх зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, визначену цим Договором та законодавством України. Порушенням зобов'язання є невиконання або неналежне виконання зобов'язань, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання.
- 11.2. Збитки, завдані Стороні невиконанням або неналежним виконанням цього Договору іншою Стороною, підлягають відшкодуванню останньою, у разі наявності її вини (винних дій чи бездіяльності), у повному обсязі.
- 11.3. Сторони не несуть відповідальності за порушення своїх зобов'язань за цим Договором, якщо воно сталося не з їх вини. Сторона вважається невинною, якщо вона доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів для належного виконання зобов'язання.
- 11.4. Усі спори, що пов'язані з виконанням цього Договору вирішуються шляхом переговорів між Сторонами. Якщо спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору у порядку, визначеному законодавством України.

12. Форс-мажорні обставини

- 12.1. Сторони не несуть відповідальності за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору у разі виникнення особливих обставин з об'єктивних причин (форс-мажорних обставин), які Сторони не могли передбачити і які перешкоджають Сторонам виконати свої обов'язки за цим Договором.
- 12.2. Сторони також не несуть відповідальності за шкідливі наслідки, що виникли в результаті неналежного виконання або невиконання умов цього Договору через вищезазначені обставини, що перешкодили Сторонам виконати свої обов'язки за цим Договором.
- 12.3. Сторона, яка не може виконати умов цього Договору, повинна повідомити про це у письмовій формі іншу Сторону протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту виникнення вищезазначених форс-мажорних обставин.
- 12.4. Початок та період дії форс-мажорних обставин підтверджують документом, що виданий Торгово-промисловою палатою України або іншим компетентним незалежним органом чи відповідною державною установою.
- 12.5. У разі виникнення форс-мажорних обставин, які впливають на термін виконання зобов'язань між Сторонами, виконання Договору подовжується на термін, необхідний для усунення відповідних форс-мажорних обставин.

13. Інші умови Договору

- 13.1. Цей Договір складено в трьох примірниках, один з яких залишається на зберіганні у справах приватного нотаріуса, а інші, викладені на бланку нотаріальних документів, призначені Сторонам за цим Договором.
- 13.2. Суперфіціарію укладає договір за згодою дружини – Гребенчук В.О., справжність підпису якої на відповідній заяві засвідчено Маркушиною Н.О., приватним нотаріусом Ірпінського міського нотаріального округу Київської області 15 червня 2020 року за реєстр. № 211.

ПІДПИСИ СТОРІН:

Суперфіціар /

[Підпис]

[Підпис]

(від імені якого підписується представник)

Суперфіціарія /

[Підпис]

[Підпис]

Місто Ірпінь, Київська область, Україна. Сьоме липня дві тисячі двадцятого року.

Цей договір посвідчено мною, Лагодою О.С., приватним нотаріусом Ірпінського міського нотаріального округу Київської області. Договір підписано у моїй присутності. Особи громадян, які підписали договір встановлені, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність КП «БУЧАБУДЗАМОВНИК», котре підписується від імені БУЧАНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ, і повноваження його представника перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № 1554

Сплату плати у гривнях згідно ст. 31 Закону України «Про нотаріат».

Приватний нотаріус



Лагода О.С.



НОН 939393

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення

Всього
прошито
(або прошнуровано),
пронумеровано
і скріплено печаткою

