

Договір суперфіцію

м.Черкаси

«__» _____ 2021 року

Михайлівська сільська рада Черкаського району Черкаської області в особі сільського голови Плужника Тараса Анатолійовича, який діє на підставі ст.42 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», на виконання рішення сесії Михайлівської сільської ради від 01.10.2021 № 13-1/VIII, керуючись статтею 122 Земельного кодексу України, надалі іменованій «Суперфіціар», з однієї сторони, та

Департамент будівництва Черкаської обласної державної адміністрації в особі директора Департаменту Лапіна Андрія Сергійовича, що діє на підставі Положення про Департамент, затвердженого розпорядженням облдержадміністрації від 22.04.2016 № 186 (зі змінами), надалі іменованій «Суперфіціарій», з другого боку, разом поійменовані Сторони, а кожна окремо – Сторона, уклали цей Договір про нижченаведене:

1. Предмет Договору

1.1. Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає в строкове безоплатне користування Земельну ділянку з кадастровим номером 7121884000:01:001:1076, площею 0,1814 га, яка знаходиться за адресою: Черкаська обл., Черкаський район, Михайлівська територіальна громада, с. Михайлівка, вулиця Героїв Майдану, б. 27 "А" (надалі – Земельна ділянка).

Земельна ділянка знаходиться в межах площі, визначеної технічною документацією із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки Михайлівської сільської ради із земель комунальної власності для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови.

1.2. Метою надання в користування Земельної ділянки є здійснення Суперфіціарієм Реконструкції нежитлової будівлі під амбулаторію загальної практики сімейної медицини в с. Михайлівка по вул. Героїв Майдану, 27а Черкаського району Черкаської області (надалі – Об'єкт нерухомості) згідно затвердженого проекту з дотриманням цільового призначення наданої в користування Земельної ділянки (надалі- реконструкція).

2. Об'єкт Договору та умови користування земельною ділянкою

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки – 0,1814 га.

2.2. Земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для реконструкції Об'єкту нерухомості, визначеному в п. 1.2. цього Договору.

2.3. Суперфіціарій має право здійснювати реконструкцію на території Земельної ділянки відповідно до затвердженого проекту реконструкції.

2.4. Діяльність Суперфіціарія щодо будівництва, реконструкції, експлуатації та обслуговування Об'єкту нерухомості не повинна негативно впливати на стан Земельної ділянки.

2.5. Об'єкт користування має використовуватися Суперфіціарієм відповідно до його цільового призначення. Суперфіціарій має право здійснювати реконструкцію на території Земельної ділянки відповідно до затвердженого проекту реконструкція.

2.6. Право користування Земельною ділянкою, наданою для реконструкції, не може бути відчужене Суперфіціарієм.

3. Строк дії Договору

3.1. Договір укладено терміном на 7 років, та закінчується по завершенню реконструкції.

3.2. Договір набуває чинності з моменту його державної реєстрації.

3.3. Після закінчення строку Договору Суперфіціарій має переважне право укладання цього Договору на новий строк.

3.4. Термін дії договору обмежується введенням об'єкту в експлуатацію.

4. Плата за земельну ділянку

4.1. Плата за використання земельної ділянки не встановлюється.

5. Умови і строки передачі земельної ділянки в користування

5.1. Передача земельної ділянки в користування Суперфіціарію здійснюється у 10-денний строк після державної реєстрації цього договору.

5.2. В момент передачі земельної ділянки в користування Суперфіціарій сторони підписують акт приймання-передачі земельної ділянки.

6. Умови повернення земельної ділянки.

6.1. Після закінчення дії договору, якщо жодна зі сторін не виявила бажання продовжити його дію, Суперфіціарій повертає Суперфіціару за актом приймання-передачі земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в користування на умовах договору суперфіція, з урахуванням змін, що сталися внаслідок реконструкції, будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єкту нерухомості.

6.2. Суперфіціар у разі погіршення корисних властивостей земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, окрім змін внаслідок реконструкції, будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єкту 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.

6.3. Поліпшення Земельної ділянки, крім реконструйованого об'єкту нерухомості, проведене 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.

6.4. Суперфіціарій має право на відшкодування збитків, заподіяних внаслідок невиконання Суперфіціаром зобов'язань, передбачених цим Договором.

6.4.1. 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.

6.5. Розмір фактичних витрат Суперфіціарія визначається на підставі документально підтверджених даних.

7. Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

7.1. Суперфіціар підтверджує, що на момент укладання 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 постійного користування нею, Суперфіціар вправі реалізувати 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 в користування під забудову в обсязі, який не перешкоджатиме здійсненню будівельних робіт та вводу об'єкта в експлуатацію Суперфіціарієм.

8.1.2. Вимагати від Суперфіціарія використання Земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим Договором.

8.1.3. 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.

8.1.4. Вимагати відшкодування понесених збитків у разі погіршення корисних властивостей Земельної ділянки, пов'язаних із зміною їх стану, окрім змін внаслідок реконструкції та будівництва Об'єкту нерухомості, що буде збудовано на Земельній ділянці.

8.1.5. По закінченню терміну дії цього договору, якщо Сторони не домовляються про його продовження на новий строк. Прийняти від Суперфіціарій по акту приймання-передачі земельну ділянку, що відповідає умовам цього договору.

8.2. Суперфіціар зобов'язаний:

8.2.1. Передати земельну ділянку у користування Суперфіціарій у відповідності до акту приймання-передачі у строк, передбачений п. 5. 1. цього договору у стані, що відповідає умовам цього договору.

8.2.2. Не вчиняти дій, які можуть перешкодити Суперфіціарію користуватися Земельною ділянкою та здійснювати реконструкцію та 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 суперфіція.

8.2.4. Подовжити на вимогу Суперфіціарія цей договір 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 ділянки після підписання цього договору та акту приймання-передачі земельної ділянки.

8.3.2. Самостійно господарювати на Земельній ділянці з дотриманням умов Договору суперфіція.

8.3.3. Залучати на свій власний розсуд для виконання зобов'язань за даним Договором та для досягнення мети цього Договору третіх осіб.

8.3.4. Вимагати продовження строку дії цього договору.

8.3.5. Вимагати дострокового розірвання Договору в разі виявлення не обумовлених Суперфіціаром у Договорі недоліків Земельної ділянки, які істотно перешкоджають Суперфіціарію використовувати земельну ділянку.

8.4. Суперфіціарій зобов'язаний:

8.4.1. Використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та умов Договору.

8.4.2. Приступити до використання земельної ділянки в строки, встановлені цим договором після підписання акту приймання-передачі земельної ділянки.

8.4.3. Здійснити реконструкцію та будівництво Об'єкту нерухомості протягом терміну, зазначеному в пункті 3.1. цього Договору.

8.4.4. При використанні Земельної ділянки додержуватись природоохоронних та екологічних норм, санітарних та протипожежних норм та правил.

8.4.5. Повернути земельну ділянку Суперфіціару у стані, придатному для її подальшого використання після припинення дії цього договору, на умовах і в порядку, встановлених цим договором.

8.4.6. Відшкодувати комунальному підприємству «Соснівська служба утримання будинків», яке є землекористувачем Земельної ділянки, кошти в розмірі земельного податку за період використання Суперфіціарієм Земельної ділянки.

9. Право власності на об'єкти нерухомості

9.1. Право власності на реконструйований Суперфіціарієм Об'єкт нерухомості на Земельній ділянці, відповідно до цього Договору, належить Суперфіціарію.

9.2. Суперфіціарій має право володіти, користуватися і розпоряджатися реконструйованим та зведеним ним об'єктом нерухомості.

9.3. В разі продажу Суперфіціарієм Об'єкту незавершеного будівництва 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.

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 так підписані уповноваженими на те представниками Сторін. У разі недосягнення 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. Дія цього Договору припиняється у разі:

10.3.1. Спливу строку цього договору.

10.3.2. Відмови Суперфіціарія від права користування Земельною ділянкою.

10.3.3. Невикористання Земельної ділянки для забудови протягом одного року.

10.3.4. В інших випадках, передбачених законодавством.

10.4. Договір може бути достроково розірваний:

10.4.1. За взаємною згодою Сторін шляхом підписання двосторонньої угоди.

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 у випадках порушення умов Договору однією із сторін.

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 або розірвання Договору, не припиняє його дію і не впливає на обсяг прав Суперфіціарія щодо користування Земельною ділянкою відповідно до умов даного договору. Новий власник даної Земельної ділянки, обтяженої Суперфіцієм, може обмежити, змінити чи припинити цей Договір за згодою Суперфіціарія.

10.8. У разі ліквідації або реорганізації Суперфіціарія положення цього Договору зберігають свою чинність для його правонаступника.

11. Відповідальність Сторін

11.1. У випадку порушення своїх зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність за дотримання правил використання та охорони земель, 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. Інші умови Договору

12.1. Цей договір укладено у трьох примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в Суперфіціара, другий – Суперфіціарія, третій – в органі, який здійснює його державну реєстрацію.

12.2. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням умов цього Договору і не врегульовані ним, регламентуються нормами законодавства України.

13 Реквізити та підписи Сторін

СУПЕРФІЦІАРІЙ

Департамент будівництва Черкаської
обласної державної адміністрації
18000, Черкаська обл., м. Черкаси,
вул. Хрещатик, 223
Код ЄДРПОУ 40422357
Тел (0472) 37-28-84, 37-29-10, 50-04-57

Директор

_____ А.ЛАПІН

СУПЕРФІЦІАР

Виконавчий комітет Михайлівської
сільської ради
МФО 820172
ЄДРПОУ 04410723
UA 88 820172 0000 324 1000000 23 633
в УДКСУ в Кам'янському районі

Сільський голова

_____ Т. ПЛУЖНИК

АКТ
прийому-передачі земельної ділянки

м. Черкаси

« ____ » _____ 2021 року

Михайлівська сільська рада Черкаського району Черкаської області в особі сільського голови Плужника Тараса Анатолійовича, який діє на підставі ст.42 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», на виконання рішення Михайлівської сільської ради від 01.10.2021 №13-1/VII, керуючись статтею 122 Земельного кодексу України, надалі іменованій «Суперфіціар», з однієї сторони, та

Департамент будівництва Черкаської обласної державної адміністрації в особі директора Департаменту Лапіна Андрія Сергійовича, що діє на підставі Положення про Департамент, затвердженого розпорядженням облдержадміністрації від 22.04.2016 № 186 (зі змінами), надалі іменованій «Суперфіціарій», з другого боку, разом поймаєні Сторони, а кожна окремо – Сторона, склали цей акт приймання – передачі земельної ділянки про наступне:

Суперфіціар згідно витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 06.05.2021 №255410210 та на підставі рішення Михайлівської сільської ради від 01.10.2021 №13-1/VII передав, а Суперфіціарій прийняв в користування на умовах договору суперфіція земельну ділянку з кадастровим номером 7121884000:01:001:1076, площею 0,1814 га для реконструкції нежитлової будівлі під амбулаторію загальної практики сімейної медицини в с. Михайлівка по вул. Героїв Майдану, 27а Черкаського району Черкаської області.

Площа та межі земельної ділянки залишаються без змін.

СУПЕРФІЦІАРІЙ

Департамент будівництва Черкаської обласної державної адміністрації
18000, Черкаська обл., м. Черкаси,
вул. Хрещатик, 223
Код ЄДРПОУ 40422357
Тел (0472) 37-28-84, 37-29-10, 50-04-57

Директор

_____ **А.ЛАПІН**

СУПЕРФІЦІАР

Виконавчий комітет Михайлівської сільської ради
МФО 820172
ЄДРПОУ 04410723
UA 88 820172 0000 324 1000000 23 633
в УДКСУ в Кам'янському районі

Сільський голова

_____ **Т. ПЛУЖНИК**