

## ДОГОВІР СУПЕРФІЦІЮ

м. Черкаси

23 Вересня 2016 року

Черкаська обласна державна адміністрація в особі першого заступника голови Ковалю Віталія Володимировича, що діє на підставі Закону України «Про місцеві державні адміністрації» та розпорядження обласної державної адміністрації від 05.08.2016 № 398/1 «Про затвердження переліку земельних ділянок та умов земельного аукціону з продажу права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)», надалі іменований „Суперфіціар“, з одного боку, та

Приватне підприємство «НАДІЯ», в особі Борзак Вікторії Антонівни, ( довіреність від 16.09.2016р.), що діє на підставі статуту, надалі іменований „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 платне користування земельну ділянку, площею 0,3000 га, кадастровий номер 7110136700:04:017:0051, що знаходиться за адресою: м. Черкаси, вул. Гоголя, 251, (надалі – Земельна ділянка) для будівництва та експлуатації багатоквартирного житлового будинку.

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 проекту будівництва, з дотриманням цільового призначення наданої в користування земельної ділянки.

1.3. Цільове призначення земельної ділянки – для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

1.4. Земельна ділянка надається в межах території громадських закладів, відповідно до плану зонування території міста Черкаси відноситься до функціональної зони Г-1 – ділова зона. Переважні види використання: будівлі змішаного використання – з житловими приміщеннями на верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання.

### 2. Об'єкт договору та умови користування земельною ділянкою

2.1. Площа Земельної ділянки, що надається в користування для забудови 0,3000 га.

2.2. Згідно з Витягом з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки від 01.06.2016 № 624 нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 2650050,00 гривень.

2.3. Земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва багатоквартирного житлового будинку. Будівництво, реконструкція, обслуговування та експлуатація багатоквартирного житлового будинку відповідає цільовому призначенню земельної ділянки.

2.4. Діяльність Суперфіціарія щодо будівництва, експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку не повинна негативно впливати на стан земельної ділянки.

2.6. Суперфіціарій має право здійснювати будівництво на території земельної ділянки відповідно до проекту будівництва, за умови отримання дозвільних документів, але не пізніше трьох років з моменту отримання права суперфіцію.

2.10. Право користування земельною ділянкою, наданою для забудови, може бути відчужене Суперфіціарієм без отримання попередньої згоди Суперфіціара, але з наступним

повідомленням про це Суперфіціара в письмовій формі не пізніше одного місяця з дати такого відчуження.

### 3. Строк дії договору

3.1. Договір укладено строком на 10 (десять) років.

3.2. Після закінчення терміну дії договору Суперфіціарій має переважне право на 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 Суперфіціарія про закінчення договірних відносин.

### 4. Плата за користування земельною ділянкою

4.1. Річна плата за користування земельною ділянкою встановлюється у розмірі 0,03 відсотки від нормативної грошової оцінки земельної ділянки і складас 795,0 (сімсот дев'яносто п'ять) грн. на рік.

4.2. Плата за користування Земельною ділянкою вноситься Суперфіціарієм у грошовій формі.

4.3. Плата за користування Земельною ділянкою вноситься Суперфіціарієм за податковий (звітний) період, який дорівнює кварталу, щоквартально, але не пізніше 15 числа місяця наступного за звітним періодом шляхом перерахування Суперфіціарієм грошових коштів у національній валюті України на поточний рахунок Суперфіціара.

4.4. Нарахування плати за користування земельною ділянкою починається з моменту державної реєстрації права суперфіцію.

4.5. Розмір плати за користування земельною ділянкою переглядається не рідше одного разу на рік у разі:

зміни розмірів земельного податку, підвищення цін, тарифів, у тому числі внаслідок інфляції;

зміни коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

погіршення стану наданої в користування земельної ділянки не з вини Суперфіціарія, що підтверджено відповідними документами;

в інших випадках, передбачених законом.

4.6. У разі припинення або розірвання договору за ініціативою Суперфіціарія внесена на майбутнє плата за користування земельною ділянкою не повертається.

4.7. Суперфіціарій самостійно узнає банківські реквізити та зміни до них для внесення плати за користування земельною ділянкою.

### 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 суперфіцію за актом її приймання-передачі.

5.3. Право на використання земельної ділянки відповідно до даного Договору виникає після державної реєстрації права суперфіцію 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 Суперфіціару за Актом приймання-передачі земельної ділянки протягом 20 (двадцяти) робочих днів з дати припинення дії договору у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому Суперфіціарій одержав її в користування, з урахуванням змін, що сталися внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості.

6.3. Після припинення дії цього договору, якщо жодна із Сторін за цим договором не виявила бажання подовжити його дію, Суперфіціарій повертає Суперфіціару земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в користування, з урахуванням змін, що сталися внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування об'єктів нерухомості.

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, не підлягають відшкодуванню Суперфіціаром.

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 на новий строк.

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 заборороною 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 та розташовані на ній об'єкти нерухомого майна.

На земельну ділянку встановлені обмеження у використанні земельної ділянки:

- охоронна зона навколо інженерних комунікацій;
- зона особливого режиму забудови.

7.2. Укладення відносно Земельної ділянки Договору суперфіціарію не припиняє права власності нею. Суперфіціар вправі реалізовувати свої повноваження щодо розпорядження

Земельною ділянкою у повному обсязі, але при цьому він повинен попередити Суперфіціаря про права третіх осіб на неї.

### 8. Права та обов'язки сторін

Права та обов'язки Суперфіціаря:

#### 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 Суперфіціаря платежі за користування Земельною ділянкою в порядку та строки, передбачені розділом 4 цього Договору.

8.1.3. Вимагати від Суперфіціаря використання Земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим Договором.

8.1.4. Вимагати від Суперфіціаря при здійсненні будівництва на Земельній ділянці, наданій у користування, додержання державних стандартів, норм і правил.

8.1.5. 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.

8.1.6. По закінченню терміну дії цього Договору, якщо Сторони не домовляться про його продовження на новий строк, прийняти від Суперфіціаря 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 Суперфіціаря 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 Суперфіціарю користуватися Земельною ділянкою та здійснювати будівництво, якщо такі дії Суперфіціаря є законними та не суперечать умовам Договору та законодавства України.

8.2.3. Попередити Суперфіціаря 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. Письмово, в місячний термін, повідомити Суперфіціаря про намір змінити власника Земельної ділянки із зазначенням суттєвих умов переходу права власності до іншої особи.

8.2.6. Подовжити на вимогу Суперфіціаря дію цього Договору на новий строк в порядку, встановленому Договором та законодавством. Права та обов'язки Суперфіціаря:

#### 8.3. Суперфіціарієві має право:

8.3.1. Вимагати від Суперфіціаря надання в користування Земельної ділянки після підписання даного Договору, його нотаріального посвідчення та державної реєстрації, Акту приймання-передачі Земельної ділянки.

8.3.2. Достроково наперед вносити плату за користування Земельною ділянкою.

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

8.3.4. Одержувати доходи від проведення діяльності, передбаченої даним Договором.

8.3.5. Переважного перед третіми особами права на отримання у власність Земельної ділянки.

8.3.6. Вимагати продовження строку дії цього Договору.

8.3.7. Відчужувати право користування Земельною ділянкою, яке надано йому за цим Договором в порядку, визначеному у п. 2.10. Договору.

8.3.9. 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.

8.3.10. 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.

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

8.3.12. Зводити з дотриманням технічної документації жилі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження, відповідно до умов цього Договору та Правил утримання зелених насаджень у населених пунктах України.

#### 8.4. Суперфіціарій зобов'язаний:

8.4.1. Використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та діючого плану зонування території.

8.4.2. Приступити до використання Земельної ділянки в строки, встановлені цим Договором, зареєстрованим в установленому законом порядку та після підписання Акту приймання-передачі Земельної ділянки.

8.4.3. Розпочати реконструкцію та будівництво об'єктів нерухомості протягом трьох років з дати набрання чинності даним Договором.

8.4.3. При використанні Земельної ділянки дотримуватись природоохоронних та екологічних норм, санітарних та протипожежних норм та правил.

8.4.4. Своєчасно вносити плату за користування Земельною ділянкою в порядку та строки, передбачені розділом 4 цього Договору.

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 даним Договором.

8.4.6. 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. 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.

### 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 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. Поєднання в одній особі Суперфіціара та Суперфіціарія;

10.3.2. Спливу строку цього Договору;

10.3.3. Завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію за заявою Суперфіціарія;

10.3.4. Невикористання Земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд;

10.3.5. 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.

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, 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. В разі несвоєчасного виконання Суперфіціарієм п.п. 4.1. - 4.4. цього Договору, або виконання не в повному обсязі, Суперфіціарій сплачує на користь Суперфіціара неустойку (пеню) в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України від суми заборгованості за кожний день прострочення сплати.

11.4. 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.

11.5. 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.

11.6. Сторони не несуть відповідальності за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору у разі виникнення особливих обставин з об'єктивних причин (фор-мажорних обставин: аварія, катастрофа, стихійне лихо, епідемія, війна тощо), які Сторони не

могли передбачити і які перешкоджають Сторонам виконати свої обов'язки за Договором.

11.7. Сторони також не несуть відповідальності за шкідливі наслідки, що виникли в результаті неналежного виконання або невиконання умов цього Договору вищезазначені обставини, що перешкодили Сторонам виконати свої обов'язки за Договором.

11.8. Сторона, яка не може виконати умови цього Договору, повинна повідомити її у письмовій формі іншу Сторону протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту виникнення вищезазначених форс-мажорних обставин.

## 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 - в Суперфіціарія, третій - в організації, що здійснює його державну реєстрацію, а саме:

12.2. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням умов цього Договору, врегульовані ним, регламентуються нормами законодавства України. Сторони за Договором несуть повну відповідальність за правильність вказаних у цьому Договорі реквізитів.

## 13. Невід'ємні частини договору

14.1. Невід'ємними частинами договору є:

14.1.1. План земельної ділянки.

14.1.3. Кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) використання та встановлених земельних сервітутів.

14.1.4. Акт приймання-передачі об'єкта Договору суперфіція.

## Реквізити Сторін

Суперфіціар:

**Черкаська обласна державна  
адміністрація**

Адреса:

18000, м. Черкаси,

б-р Шевченка, 185

Перший заступник голови обласної  
державної адміністрації

МП

В. В. Коваль

Суперфіціарій:

**ПП «Надія»**

Адреса:

18002, м. Черкаси, вул. Остафія Дашковича,  
буд.27

р/р 216004301341

філія ЧОУ АТ «Ощадбанк» в м. Черкаси.

МФО 354507,

ЄДРПОУ 21356758

В. А. Борзяк

(довіреність від 16.09.2016р.)

М.П. 356758

## А К Т

**приймання-передачі земельної ділянки в користування для забудови  
(суперфіцій)**

м. Черкаси

*23 вересня 2016*

**Черкаська обласна державна адміністрація**, в особі першого заступника голови Ковалю Віталію Володимировича, що діє на підставі Закону України «Про місцеві державні адміністрації» та розпорядження обласної державної адміністрації від 05.08.2016 № 398/1 «Про затвердження переліку земельних ділянок та умов земельного аукціону з продажу права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)», надалі іменованій «Суперфіціар», з одного боку, та

**Приватне підприємство «НАДІЯ»**, в особі Борзяк Вікторії Антонівни, ( довіреність від 16.09.2016р.), що діє на підставі статуту, надалі іменованій «Суперфіціарій», з другого боку, разом поійменовані Сторони,

склали цей акт приймання-передачі земельної ділянки (далі – Акт) про наступне:

1. «Суперфіціар» передає, а «Суперфіціарій» приймає в користування для забудови земельну ділянку площею 0,3000 га, кадастровий номер 7110136700:04:017:0051; місцезнаходження земельної ділянки: м. Черкаси, вул. Гоголя, 251; цільове призначення: для будівництва та експлуатації багатоквартирного житлового будинку.
2. Цей Акт разом із договором суперфіцію та протоколом земельного аукціону є підставою для державної реєстрації права суперфіцію.
3. Сторони не мають одна до іншої жодних претензій стосовно порядку приймання-передачі земельної ділянки.

Суперфіціар:

Суперфіціарій:



В. В. Коваль

МП



В. А. Борзяк

(довіреність від 16.09.2016р.)

МП

( за наявності печатки)