

ДОГОВІР СУПЕРФІЦІЮ

м. Одеса

«18» жовтня 2016 року

діє на підставі Статуту, надалі - "Суперфіціар", та
з другої сторони - ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ
КООПЕРАТИВ «АТЛАНТ 6», місцезнаходження якого: м.Хмельницький, вул. Володимирська, 109, код
платника податків за ЄДРПОУ 39890384, в особі голови кооперативу Додурича Сергія Сергійовича, що діє на
підставі Статуту, надалі - "Суперфіціарій",

що разом іменуються "сторони", попредньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо
недійсності правочинів, уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору.

1.1. "Суперфіціар" надає, а "Суперфіціарій" приймає в строкове платне користування земельну
ділянку площею - 0,7510 га, яка знаходиться за адресою: Одеська область, Лиманський район,
Фонтанська сільська рада.

1.2. Земельна ділянка є приватною власністю "Суперфіціара", кадастровий номер якої
5122786400:01:001:3488, цільове призначення: Секція В (землі житлової та громадської забудови), 02.03
Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

2. Об'єкт Договору та умови користування Земельною ділянкою.

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0,7510 га., кадастровий номер
5122786400:01:001:3488.

2.2. Земельна ділянка передається в користування "Суперфіціарію" для здійснення будівництва
Об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування, відповідно до
проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки.

2.3. Земельна ділянка не вилучається з володіння (постійного користування) "Суперфіціара", а
"Суперфіціарій" отримує лише право на користування нею для будівництва, експлуатації та обслуговування
Об'єктів нерухомості. Площа та межі Земельної ділянки залишаються без змін.

2.4. Діяльність "Суперфіціарія" щодо будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів
нерухомості не повинна негативно впливати на стан Земельної ділянки. Зокрема, "Суперфіціарій" повинен
вживати усіх необхідних заходів з метою недопущення: деградації та забруднення земельної ділянки
(передусім паливно-мастильними матеріалами, хімічними та іншими небезпечними речовинами понад
гранично допустиму концентрацію), несанкціонованого скидання і розміщення відходів у ґрутовому
покриві та підземних горизонтах, порушення гідрологічного режиму земельної ділянки тощо.

2.5. Об'єкт користування має використовуватися "Суперфіціарієм" відповідно до його цільового
призначення. "Суперфіціарій" має право здійснювати будівництво на території Земельної ділянки
відповідно до затвердженого проекту будівництва, погодженого із "Суперфіціаром".

2.6. На Земельній ділянці відсутні об'єкти нерухомого майна.

2.7. Право користування Земельною ділянкою, наданою для забудови, може бути відчужене
"Суперфіціарієм" за умови отримання попередньої письмової згоди "Суперфіціара".

3. Строк дії Договору

- 3.1. Договір укладено на 18 (вісімнадцять) календарних місяців.
- 3.2. Після закінчення строку Договору "Суперфіціарій" мають переважне право укладання цього договору на новий строк.

4. Плата за користування.

4.1. Плата за користування Земельною ділянкою встановлюється у розмірі 1000,00 грн. (одна тисяча гривень 00 коп.).

4.2. Плата за користування Земельною ділянкою здійснюється у грошовій формі шляхом безготікового перерахунку коштів за цим Договором на поточний рахунок «Суперфіціара» таким чином: кошти сплачуються на рахунок "Суперфіціара" до 20 числа місяця наступного за звітним.

4.3. У разі припинення або розірвання Договору за ініціативи або з провини "Суперфіціарія", внесена на майбутнє плата за користування Земельною ділянкою не повертається "Суперфіціарію".

4.4. Невнесення "Суперфіціарісм" плати за користування Земельною ділянкою у встановлений цим Договором строк є підставою припинення дії цього Договору.

4.5. У випадку зміни банківських реквізитів "Суперфіціара", він зобов'язаний протягом 5 (п'яти) робочих днів письмово повідомити про це "Суперфіціарія".

4.6. Усі податки та збори, які необхідно сплачувати за Земельну ділянку, відповідно до чинного законодавства України, в тому числі податок на нерухоме майно та інші, в період дії даного Договору, повинні сплачуватись "Суперфіціарісм".

5. Умови та строки передачі Земельної ділянки в користування.

5.1. Передача Земельної ділянки в користування "Суперфіціарія" здійснюється у 5 денній строк після укладення цього Договору.

5.2. В момент передачі Земельної ділянки в користування "Суперфіціаріо" Сторони підписують Акт приймання-передачі Земельної ділянки.

5.3. Право на користування Земельною ділянкою відповідно до ланого Договору у "Суперфіціарія" виникає після державної реєстрації цього права у встановленому законодавством порядку.

5.4. Укладений між Сторонами Договір підлягає державній реєстрації, протягом місяця з моменту його підписання Сторонами.

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» одержали 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» повертаєть "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. Після припинення дії цього Договору «Суперфіціарій» зберігає право власності на будівлі (споруди), споруджені на Земельній ділянці, переданій йому для забудови.

6.5. «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" повідомляє, що на момент укладення даного Договору Земельна ділянка та розташовані на ній об'єкти нерухомого майна в іпотеці, під будь-якою забороною не перебувають, земельна ділянка в податковій заставі не знаходитьться. Сервіти 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.

7.3. З моменту підписання договору "Суперфіціар" зобов'язується не укладати жодних договорів стосовно Земельної ділянки, за умовами яких щодо Земельної ділянки встановлювалися б будь-які обмеження (обтяження).

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 перевищує здійснення будівельних робіт та введення об'єктів в експлуатацію "Суперфіціарем".

8.1.2. Одержанувати від "Суперфіціарів" платежі за користування Земельною ділянкою в порядку та строки передбачені розділом 4 цього Договору.

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

8.1.4. Вимагати від "Суперфіціарів" при здійсненні будівництва на Земельній ділянці, наданій у користування, додержання державних стандартів, норм і правил, у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів.

8.1.5. Вимагати від "Суперфіціарів" дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смут, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються.

8.1.6. Вимагати відшкодування понесених збитків у разі погіршення корисних властивостей Земельної ділянки, пов'язаних із зміною й стану, окрім змін внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування об'єктів нерухомості на Земельній ділянці.

8.1.7. Здійснювати постійний контроль за фінансово-господарською діяльністю "Суперфіціарів", для чого, зокрема, вимагати у будь-який час з "Суперфіціарів" та його представників (посадових осіб) надання документів про рух коштів на рахунках "Суперфіціарів".

8.1.8. По закінченню терміну дії цього Договору, якщо Сторони не домовляться про його подовження на новий строк, приняти від "Суперфіціарів" 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 "Суперфіціарію" за Актом 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 будівництво, якщо такі дії "Суперфіціарія" є законними та не суперечать умовам цього Договору та законодавства України.

8.2.3. Попередити "Суперфіціарі" про особливі властивості та недоліки Земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або привести до погіршення стану самого об'єкта Договору суперфіцію.

8.2.4. Письмово, в місячний строк повідомити "Суперфіціарія" про намір змінити власника Земельної ділянки із зазначенням суттєвих умов переходу права власності до іншої особи.

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 його державної реєстрації, шляхом підписання 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. Одержанувати доходи від проведення діяльності, передбаченої даним Договором.

8.3.5. Залучати на свій власний розсуд для виконання зобов'язань за даним Договором та для досягнення мети цього Договору треті організації.

8.3.6. Переважного перед третіми особами придбання у власність Земельної ділянки.

8.3.7. Виключно за письмовою згодою "Суперфіціара" відчужувати право користування Земельною ділянкою, яке надано йому за цим Договором, шляхом укладення 3-х стороннього договору купівлі-продажу за участю "Суперфіціара".

8.3.8. За письмовою згодою "Суперфіціара" проводити поліпшення Земельної ділянки без зміни її цільового призначення.

8.3.9. Вимагати від "Суперфіціара" відповідного зменшення розміру плати за користування Земельною ділянкою, якщо її стан погіршиться не внаслідок дій чи бездіяльності "Суперфіціарія" та/або у випадку, якщо в процесі використання Земельної ділянки виявилися не обумовлені "Суперфіціаром" у даному Договорі недоліки та особливості Земельної ділянки, які суттєво перешкоджають використанню "Суперфіціарісм" Земельної ділянки відповідно до мети цього Договору.

8.3.10. Користуватися на умовах і в порядку, обумовлених Сторонами, інженерними комунікаціями "Суперфіціара" з метою забезпечення належної господарської діяльності "Суперфіціарія" на Земельній ділянці.

8.3.11. Зводити з дотриманням технічної документації жилі, виробничі, культурно- побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження, відповідно до умов цього Договору.

8.3.12. Здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою "Суперфіціара" будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем.

8.4. "Суперфіціарій" зобов'язаний:

8.4.1. Використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та проекту забудови.

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 будівництво Об'єктів нерухомості з дати набрання чинності даним Договором.

8.4.4. При використанні Земельної ділянки додержуватись природоохоронних та екологічних норм, санітарних та протипожежних, інших передбачених чинним законодавством норм та правил.

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

8.4.6. Погодити з "Суперфіціаром" проект будівництва на Земельній ділянці.

8.4.7. Повернути Земельну ділянку "Суперфіціару" у стані, придатному для її подальшого використання після припинення дії цього Договору, на умовах і в порядку, встановлених даним Договором.

8.4.8. Відшкодувати понесені "Суперфіціаром" збитки відповідно до законодавства України у разі погання 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.

8.4.9. На вимогу "Суперфіціара" надавати йому для ознайомлення документи про свою фінансово-господарську діяльність, зокрема, щодо руху коштів на рахунках "Суперфіціарія".

8.4.10. Своєчасно здійснювати оплату за користування земельною ділянкою, відповідно до розділу 4 даного Договору.

9. Право власності на Об'єкти нерухомості.

9.1. Право власності на зведені "Суперфіціарем" Об'єкти нерухомості на Земельній ділянці, відповідно до цього Договору, належить "Суперфіціарію". "Суперфіціарій" має право володіти, користуватися і розпоряджатися зведеними ним будівлями і спорудами.

9.2. В разі продажу "Суперфіціарем" 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 обсязі, які були визначені в даному Договорі.

9.3. Ризик випадкового знищення або пошкодження Земельної ділянки, наданої в користування "Суперфіціарія" чи її частини протягом дії Договору несе "Суперфіціарій".

10. Зміна умов договору, 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. Послання в одній особі "Суперфіціара" та "Суперфіціарія";

10.3.2. Спливу строку цього Договору;

10.3.3. Відмови "Суперфіціарія" від права користування Земельною ділянкою, що оформляється в додатковою угодою до даного Договору. В такому випадку повернення Земельної ділянки відбувається в порядку передбаченому в п.3.1. даного Договору;

10.3.4. Невикористання Земельної ділянки для забудови протягом 100 (ста) календарних днів поспіль після державної реєстрації цього Договору. В такому випадку повернення Земельної ділянки відбувається в порядку передбаченому в п.3.1. даного Договору;

10.3.5. Невнесення "Суперфіціарем" плати за користування Земельною ділянкою у встановлений цим Договором строк;

10.3.6. Викупу земельної ділянки у зв'язку з суспільною необхідністю;

10.3.7. В інших випадках передбачених законодавством.

10.4. Договір може бути досрочно 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 у односторонньому порядку не допускається, крім випадків, встановлених Договором.

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", а також укладення договору купівлі-продажу права користування Земельною ділянкою, якає об'єктом згідно даного Договору, положення цього Договору зберігають свою чинність для правонаступників та обов'язків "Суперфіціарія".

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 Стороновою, підлягають відшкодуванню останньою, у разі наявності її провини (винних дій або бездіяльності), у повному обсязі.

11.3. В разі несвоєчасного виконання "Суперфіціарісм" п.п. 4.1.-4.4. цього Договору, або виконання не в повному обсязі, "Суперфіціарі" сплачує на користь "Суперфіціара" неустойку (пеню) в розмірі подвійної облікової ставки Національного Банку України від суми заборгованості за кожен день прострочення сплати.

11.4. Сторони не несуть відповідальності за порушення своїх зобов'язань за цим Договором, якщо воно сталося не з їх провини. Сторона авважається 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 у судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору у порядку визначеному чинним 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. До форс-мажорних обставин Сторони відносять:

стихійні лихи (бури, циклони, повені, землетруси та інші природні та кліматичні явища);

війну і воєнні дії, заколот, блокаду, масові заворушення, страйки, безпорядки та інші протиправні дії;

технологічні фактори (відсутність електроенергії; злочинні або шкідливі дії третіх осіб, які привели до аварій на виробництві);

дії або акти державних органів, виконавчих органів влади та місцевого самоврядування, спрямовані на припинення або призупинення виконання робіт за предметом цього Договору, та які перешкоджають нормальний діяльність Сторін, в тому числі, зміни в нормативній та законодавчій базі, яка регулює правовідносини Сторін цього Договору;

інші подібні обставини.

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

12.5. Початок та період дії форс-мажорних обставин підтверджують документом, що виданий Торгово-промисловою палатою України або іншим компетентним незацікавленим органом чи відповідною державною установою.

13. Інші умови Договору

13.1. Цей Договір укладено у 3 (трьох) автентичних примірниках, кожен з яких має одинакову юридичну силу.

13.2. Після підписання даного Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні угоди та протоколи про наміри з питань, що так чи інакше стосуються даного Договору, втрачають юридичну силу.

13.3. Всі витрати за складання і оформлення цього Договору несе "Суперфіціарій".

13.4. Сторони в період дії Договору вживають усіх необхідних заходів для забезпечення конфіденційності отриманої від іншої Сторони технологічної, фінансової, комерційної і іншої інформації та документації. Сторони вживають усіх необхідних заходів для нерозголошення отриманої інформації і документації.

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

13.6. "Суперфіціар" є платником податку на прибуток на загальних умовах.

13.7. Зміст статей 95, 96, 102-1, 103-109 Земельного кодексу України, та ст. 413-417 Цивільного кодексу України, Сторонам Договору - роз'яснено.

14. Невід'ємні частини Договору

14.1. Невід'ємними частинами Договору є:

14.1.1. Додаток № 1. Копія документу на право власності на земельну ділянку.

14.1.2. Додаток № 2. Акт приймання-передачі Об'єкта Договору суперфіцію.

14.1.3. Додаток № 3. Копія кадастрового плану земельної ділянки.

15. Реквізити та підписи Сторін

Суперфіціар:  Представник Університету біоресурсів та природокористування по Довженковій №590 від 26.02.2014 року	Суперфіціарій-1: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «АТЛАНТ 6», м.Хмельницький, вул. Володимирська, 109, код ЄДРПОУ 39890384 п/р 26001010427000 в ПАТ "Банк Восток ", МФО 307123  Голова КВК  С.С.Додуріч
--	---

АКТ
прийому-передачі земельної ділянки

м. Одеса

«18» жовтня 2016 року

з однієї сторони – Хоменко Роман Володимирович, реєстраційний номер облікової картки платника податків 2195322230 (паспорт КМ 200469, виданий Приморським РВ ОМУ УМВС України в Одеській

діє на підставі Статуту, надалі - "Суперфіціар", та

з другої сторони – **ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «АТЛАНТ 6», місцезнаходження якого: м.Хмельницький, вул. Володимирська, 109, код платника податків за ЄДРПОУ 39890384, в особі голови кооперативу Додурича Сергія Сергійовича, що діє на підставі Статуту, надалі - "Суперфіціарій" у відповідності з договором суперфіцію від « 2016р., земельну ділянку площею 0,7510 га, яка знаходитьться за адресою: Одеська область, Лиманський район, Фонтанська сільська рада, кадастровий номер якої 5122786400:01:001:3488, цільове призначення: 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.**

Земельна ділянка виділена в натурі, її межі чітко позначені на місцевості та закріплені відповідними межовими знаками.

Категорія земель: землі житлової та громадської забудови, вид використання земельної ділянки: для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

Акт складено у 2 примірниках у відповідності з п.5.2. Договору і є його невід'ємною.

ПІДПСИ СТОРІН:

Суперфіціар:

Представник Хоменка Романа Володимировича по Довіреності №590 від
26.02.2014 року



Суперфіціарій-1:
**ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ
«ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ
«АТЛАНТ 6»,**

м.Хмельницький, вул. Володимирська, 109,
код ЄДРПОУ 39890384
п/р 26001010427000 в ПАТ "Банк Восток ",
МФО 307123



С.С.Додурич