



УЖГОРОДСЬКА МІСЬКА РАДА



__ сесія VIII скликання

Р І Ш Е Н Н Я *ПРОЄКТ №* _____

_____ м. Ужгород

Про затвердження типової форми договору суперфіцію

Відповідно до пункту 34 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», частини 2 статті 83, статті 102-1 Земельного кодексу України, глави 34 Цивільного кодексу України, з метою уніфікації умов надання земельних ділянок під забудову на правах тимчасового користування (суперфіцій),

міська рада ВИРІШИЛА:

1. Затвердити типову форму договору суперфіцію згідно з додатком.
2. Визначити, що типові умови договору суперфіцію можуть бути змінені та/або доповнені відповідним рішенням Ужгородської міської ради щодо передачі земельних ділянок для цілей забудови (суперфіцій).
3. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови Ю. Рахівського та постійну комісію з питань регулювання земельних відносин, містобудування та архітектури.

Міський голова

Богдан АНДРІЙВ

Додаток
до рішення ____ сесії
міської ради VIII скликання
____ 2022 № ____

Договір СУПЕРФІЦІЮ № _____

м. Ужгород

«__» _____ року

Територіальна громада міста Ужгород в особі Ужгородської міської ради від імені якої діє _____, що діє на підставі Положення, затвердженого рішенням Ужгородської міської ради від _____, надалі – Уповноважений Власник, з одного боку, та _____, надалі – Землекористувач, з другого боку, обізнані з загальними вимогами, додержання яких є необхідними для чинності правочину, у межах повноважень, наданих статутними документами, та з метою виконання рішення __ сесії міської ради VIII скликання _____ року № ____, володіючи повним обсягом цивільної дієздатності та цивільної правоздатності, повністю усвідомлюючи значення відповідних дій, маючи на меті реальне настання правових наслідків, розуміючи природу цього правочину, а також свої права та обов'язки за договором, уклали цей договір про нижченаведене:

1. Предмет Договору

1.1. Уповноважена особа власника земельної ділянки на підставі пункту ____ рішення Ужгородської міської ради _____ року № ____ надає, а Землекористувач приймає в строкове користування земельну ділянку площею _____ га, кадастровий номер _____, яка розташована по _____ у _____ м. _____ Ужгород _____ для _____

_____ (мета забудови, визначена рішенням Ужгородської міської ради)
за _____ цільовим _____ призначенням

(цільове призначення земельної ділянки, визначене у витязі з Державного земельного кадастру)

1.2. _____

(відомості про будівлі та споруди, що розміщені на земельній ділянці), що перебувають у власності _____ на підставі _____

_____ (відомості про правові підстави набуття права власності на такі будівлі)

1.3. Забудова _____ здійснюється _____ за _____ рішеннями _____

(інформація про підставу забудови земельної ділянки – звернення; клопотання Заявника)

1.4. Метою надання земельної ділянки є здійснення Землекористувачем

(мета забудови земельної ділянки, що визначена рішенням Ужгородської міської ради)

2. Об'єкт Договору та Умови користування земельною ділянкою

2.1. Земельна ділянка площею _____, кадастровий номер _____, на яку укладається Договір суперфіцію, розташована по _____ у м. Ужгороді та знаходиться у комунальній власності територіальної громади міста Ужгорода, управління якою здійснюється Ужгородською міською радою (надалі – земельна ділянка).

2.2. Земельна ділянка передається Землекористувачу

(мета забудови)

2.3. Земельна ділянка перебуває в комунальній власності та сформована для _____ цілей

(відомості про умови використання земельної ділянки, в т.ч. про її цільове призначення)

2.4 Діяльність Землекористувача щодо

(відомості про мету забудови) не припиняє права власності та права постійного користування землею (у разі, якщо земельна ділянка перебуває у постійному користуванні), та не повинного призводити до порушення прав власника та постійного землекористувача.

2.5. Діяльність Землекористувача щодо

(мета забудови)

, не повинна негативно впливати на стан земельної ділянки та умов її використання.

2.6. Об'єкт Договору має використовуватися Землекористувачем відповідно до мети, визначеної в пунктах 1.1., 1.4, 2.2 цього Договору, а також згідно з цільовим призначенням землі.

2.7. Право Суперфіцію не може бути відчужено іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного капіталу, передано у заставу Землекористувачем.

3. Строк дії Договору

3.1. Договір укладено на строк _____ років.

3.2 Сторонами обумовлено, що відповідний договір укладається без права його продовження (поновлення) та/або з відповідним правом (визначається у рішенні Ужгородської міської ради).

3.3. Правові наслідки припинення права користування земельною ділянкою врегульовуються за згодою сторін, в т.ч. з урахуванням приписів статті 417 Цивільного кодексу України. У разі недосягнення згоди спір вирішується в судовому порядку.

4. Плата за користування земельною ділянкою

4.1. Договір суперфіцію укладається на платній та/або безоплатній основі (визначається рішенням Ужгородської міської ради).

5. Умови і строки передачі земельної ділянки в користування

5.1. Передача земельної ділянки Землекористувачу здійснюється _____
(умови формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав).

5.2. Передача земельної ділянки Землекористувачу здійснюється за актом приймання – передачі одночасно з проведенням державної реєстрації речового права у порядку, визначеному Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

6. Умови повернення земельної ділянки

6.1. У разі припинення дії та/або дострокового розірвання Договору на земельну ділянку, на якій споруджені об'єкти нерухомості, Сторони визначають правові наслідки припинення речового права за взаємною згодою, з урахуванням пункту 3.3 Договору.

Земельна ділянка повертається Уповноваженому Власнику за Актом приймання-передачі земельної ділянки протягом 10 (десяти) робочих днів з дати припинення дії Договору у стані, не гіршому, порівняно з тим, у якому Землекористувач одержав її в користування, з урахуванням змін, що сталися внаслідок реконструкції об'єктів нерухомого майна.

6.2. Землекористувач мають право у відповідності до діючого законодавства за умови використання земельної ділянки відповідно до мети, визначеної цим Договором, на прийняття в експлуатацію Об'єктів у порядку визначеному чинним законодавством.

6.4. Поліпшення земельної ділянки проведені Землекористувачем не підлягають відшкодуванню Власником земельної ділянки.

7. Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

7.1. Власник земельної ділянки підтверджує, що на момент укладення цього Договору земельна ділянка не перебуває під арештом чи заборонаю відчуження, відносно неї не укладено будь-яких договорів відчуження з іншими особами. Обмеження щодо земельної ділянки на день підписання цього Договору встановлені _____ (відомості про обмеження умов використання земельної ділянки та правові підстави встановлення таких обмежень та/або обтяжень).

7.2. Укладення відносно земельної ділянки Договору суперфіцію не припиняє права власності та права постійного користування нею (у разі якщо земельна ділянка перебуває у постійному користуванні). Власник земельної ділянки вправі реалізовувати свої повноваження щодо розпорядження земельною ділянкою у повному обсязі, але при цьому він повинен попередити Землекористувачів про права третіх осіб на неї.

8. Права та обов'язки Сторін.

8.1. Власник земельної ділянки має право:

8.1.1. Володіти, користуватись та розпоряджатися земельною ділянкою, наданою під забудову.

8.1.2. Вимагати від Землекористувача використання земельної ділянки відповідно до мети, визначеної цим Договором, а також цільового призначення земельної ділянки, в т.ч. дотримуватись обов'язків визначених статтею 96 Земельного кодексу України.

8.1.3. Вимагати від Землекористувача при здійсненні забудови, що обумовлена метою даного Договору, на земельній ділянці, наданій у користування, додержання державних будівельних норм, стандартів і правил.

8.1.4. Вимагати відшкодування понесених збитків у разі погіршення корисних властивостей земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, окрім змін внаслідок забудови Об'єктів нерухомості, що обумовлені метою даного Договору на земельній ділянці у порядку та спосіб встановлений чинним законодавством.

У разі погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей 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.

8.2. Власник земельної ділянки зобов'язаний:

8.2.1. Передати земельну ділянку Землекористувачу у відповідності до Акта приймання-передачі одночасно з проведенням державної реєстрацію речового права, що виникає на підставі даного Договору, здійсненого у порядку, визначеному Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

8.2.2. Не вчиняти дій, які можуть перешкодити Землекористувачу використовувати земельну ділянку для досягнення мети, обумовленої даним Договором, якщо такі дії Землекористувача є законними та не суперечать умовам Договору та законодавства України.

8.2.3. Попередити Землекористувача 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, у разі наявності та/або надходження таких відомостей до Власника земельної ділянки.

8.2.4. Письмово, в місячний термін, повідомити Землекористувача про намір змінити власника земельної ділянки із зазначенням суттєвих умов переходу права власності до іншої особи.

8.3. Землекористувач має право:

8.3.1. Вимагати від Власника земельної ділянки надання земельної ділянки одночасно з державною реєстрацією речового права у порядку, обумовленим пунктами 5.2, 8.2.1 даного Договору та приписами чинного законодавства.

8.3.2. Самостійно господарювати на земельній ділянці з дотриманням умов Договору суперфіцію та вимог чинного законодавства.

8.3.3. Залучати на свій власний розсуд для виконання зобов'язань за даним Договором та для досягнення мети цього Договору інші організації з метою реалізації намірів, зазначених в пункті 1.4 цього договору.

8.3.4. Проводити поліпшення земельної ділянки, що обумовлені метою даного договору, яка визначена у пункті 1.4, без зміни її цільового призначення, письмово повідомивши про відповідні наміри Уповноваженого Власника земельної ділянки.

8.3.5. Вимагати дострокового розірвання Договору в разі виявлення не обумовлених Власником земельної ділянки у Договорі недоліків земельної ділянки, які істотно перешкоджають Землекористувачу використовувати земельну ділянку, і про які у Власника земельної ділянки були відповідні відомості на момент укладання правочину.

8.4. Землекористувач зобов'язаний:

8.4.1. Використовувати земельну ділянку відповідно до мети даного Договору, а також її цільового призначення, а також інших обов'язків, визначених статтею 96 Земельного кодексу України.

8.4.2. Приступити до використання земельної ділянки після підписання Акту приймання-передачі земельної ділянки та державної реєстрації речового права у встановленому законом порядку.

8.4.3. Розпочати роботи, обумовлені метою даного договору протягом трьох років з дати набрання чинності даним Договором.

8.4.4. При використанні земельної ділянки додержуватись природоохоронних та екологічних норм, санітарних та протипожежних норм та правил, а також інших вимог чинного законодавства.

8.4.5. Повернути земельну ділянку Уповноваженому Власнику, при умові не використання земельної ділянки, або використання її не за цільовим

призначенням 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 Власником земельної ділянки збитки відповідно до законодавства України у разі погіршення корисних властивостей земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, окрім змін, що обумовлені метою даного договору, та які виконано у порядку та спосіб визначений чинним законодавством.

9. Право власності на Об'єкти нерухомості

9.1. Землекористувач набуває право власності на зведені Об'єкти нерухомості на земельній ділянці у разі додержання приписів даного договору та вимог чинного законодавства у порядку та спосіб встановлений чинним законодавством.

9.2. Ризик випадкового знищення або пошкодження земельної ділянки, наданої в користування Землекористувачу чи її частини несе Землекористувач. У разі знищення чи пошкодження земельної ділянки, Власник розраховує суми відповідних збитків, котрі підлягають відшкодуванню Землекористувачем. У разі недосягнення згоди щодо розрахунку розміру відповідних збитків спір вирішується в судовому порядку.

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 вирішується у судовому порядку.

10.2. Дія цього Договору припиняється у разі:

10.2.1. Поєднання в одній особі Власника земельної ділянки та Землекористувача в порядку встановленим чинним законодавством.

10.2.2. Закінчення терміну дії цього Договору;

10.2.3. Відмови Землекористувача від права користування земельною ділянкою;

10.2.4. Невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд;

10.2.5. В інших випадках, передбачених законодавством.

10.3. Договір може бути достроково розірваний:

10.3.1. За взаємною згодою Сторін;

10.3.2. У разі виявлення не обумовлених Власником земельної ділянки у Договорі недоліків земельної ділянки, які істотно перешкоджають Землекористувачу використовувати земельну ділянку, про які Власнику земельної ділянки було відомо на момент укладання даного договору;

10.3.3. У разі неналежного виконання Землекористувачем умов даного договору, в т.ч. обов'язків, визначених пунктом 8.4 договору, а також інших порушень чинного законодавства.

10.3.4. За рішенням суду.

10.4. Розірвання цього Договору в односторонньому порядку не допускається та/або допускається (визначається рішенням Ужгородської міської ради. У разі відсутності у рішенні міськради відповідної умови, приймається умова, що розірвання договору в односторонньому порядку – не допускається).

10.5. 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.

10.6. 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 Землекористувача 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.

10.7. У разі реорганізації Землекористувача 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.

11.2. 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.

11.3. 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 (форсмажорних 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 лиха (бурі, циклони, повені, землетруси та інші природні та кліматичні явища); війну і воєнні дії, заколот, блокаду, масові заворушення, страйки, безпорядки та інші протиправні дії; - 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 нормальній діяльності Сторін, в тому числі, зміни в нормативній та законодавчій базі, яка регулює правовідносини Сторін цього Договору.

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 у встановленому порядку, виданому та оформленому у порядку визначеному чинним законодавством.

13. Інші умови договору

13.1 Цей Договір укладено у ____ примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в Уповноваженій особи Власника земельної ділянки, другий – в Землекористувача, третій (у разі необхідності за спільним рішенням сторін – в організації, яка здійснила державну реєстрацію права забудови , що виникло на підставі даного Договору).

13.2. 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.

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

13.4. Даний Договір набуває чинності з моменту його підписання Сторонами. Право забудови земельної ділянки (суперфіцій) виникає з моменту здійснення державної реєстрації вказаного речового права у порядку визначеному чинним законодавством.

Реквізити та підписи Сторін

**Уповноважена особа Власника Землекористувач
земельної ділянки**

Підписи сторін

**Від Уповноваженого власника
земельної ділянки**

Від землекористувача

МП

МП

Секретар ради

Арсен МЕЛКУМЯН

Супровідна записка
до проєкту рішення Ужгородської міської ради «Про затвердження типової
форми договору Суперфіцію»

Враховуючи численні звернення до Ужгородської міської ради щодо передачі земельних ділянок у тимчасове користування для забудови території (договір суперфіцію), та враховуючи відсутність затвердженої центральними органами виконавчої влади типової форми договору суперфіцію щодо земельних ділянок державної та/або комунальної власності, з метою уніфікації та створення однакових умов щодо всіх Землекористувачів, відносно яких міськрадою прийнято рішення про укладання договору Суперфіцію, департаментом міської інфраструктури підготовлено проєкт відповідного рішення.

З огляду на зазначене, просимо підтримати проєкт рішення міської ради «Про затвердження типової форми договору Суперфіцію».

Директор департаменту

Віталій ГІЛЬТАЙЧУК