Додаток до рішення

Іллічівської міської ради

від 10.07.2015 р. № 653/26-VI

ДОГОВІР ПРО ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ

ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ ЗАБУДОВИ (СУПЕРФІЦІЙ)

м. Іллічівськ \_\_\_ липня 2015 року

**ІЛЛІЧІВСЬКА МІСЬКА РАДА ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ**, код ЄДРПОУ 25932851, в особі першого заступника міського голови **Биченка Сергія Яковича**, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та рішення Іллічівської міської ради від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року № \_\_\_\_\_\_\_\_, в подальшому іменується «Власник», **КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ІЛЛІЧІВСЬКТЕПЛОЕНЕРГО»** код ЄДРПОУ 31619819, в особі директора **Паншина Анатолія Володимировича**, який діє на підставі Статуту, в подальшому іменується «Землекористувач», та **ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «КОЛЬОРОВИЙ БУЛЬВАР»**, код ЄДРПОУ 39439523, в особі голови кооперативу **Каранфілова Олексія Валерійовича**, який діє на підставі Статуту, в подальшому іменується «Суперфіціарій», в подальшому спільно іменуються «Сторони», а кожна окремо – «Сторона», уклали цей Договір про нижченаведене:

1. **Предмет договору**

1.1. Власник за згодою Користувача, керуючись вимогами Цивільного кодексу України, Земельного кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», надає, а Суперфіціарій приймає у строкове безоплатне користування для забудови земельну ділянку площею 0,0024 га за адресою: Одеська обл., м. Іллічівськ, вул. Леніна, 27 (кадастровий номер 5110800000:02:025:0135) на умовах цього Договору.

1.2. Земельна ділянка передається в користування для розташування нового теплового пункту відповідно до технічних умов на приєднання до теплових мереж Землекористувача від 25.12.2014 року № 4-1240, наданих Суперфіціарію.

1. **Об'єкт та умови здійснення права забудови земельної ділянки**

2.1. Земельна ділянка, відповідно до норм Земельного кодексу України, є комунальною власністю та перебуває в користуванні комунального підприємства «ІЛЛІЧІВСЬКТЕПЛОЕНЕРГО» на праві постійного користування згідно з Державним актом на земельну ділянку серії ЯЯ № 206460 зареєстрованого 22.11.2012 року за № 511080003000032.

2.2. Право користування земельною ділянкою надається Суперфіціарію для здійснення нового будівництва, відповідно до пункту 1.2. цього Договору. Використання земельної ділянки здійснюється відповідно до її основного цільового призначення. Суперфіціарій має право здійснювати будівництво на земельній ділянці згідно з проектом будівництва.

2.3. Після розроблення проектної документації та до початку виконання будівельних робіт Землекористувачем та Власником здійснюється погодження проектно-кошторисної документації на будівельні роботи.

2.4. Право користування земельною ділянкою, що виникає у Суперфіціарія на підставі цього Договору, не може бути відчужено, внесено до статутного фонду, передано у заставу без отримання згоди Землекористувача та Власника.

**3. Строк дії Договору**

3.1. Суперфіціарій користується земельною ділянкою до закінчення виконання будівельних робіт, введення об’єкту нерухомості в експлуатацію та державної реєстрації права власності на споруджений об’єкт нерухомості в порядку, передбаченому чинним законодавством України.

3.2. Строк користування земельною ділянкою в будь-якому разі не повинен перевищувати одного року з моменту передачі земельної ділянки в користування.

3.3. Після спливу одного року з моменту передачі земельної ділянки у користування Договір в будь-якому разі вважається припиненим, а земельна ділянка підлягає поверненню.

**4. Плата за користування земельною ділянкою для забудови**

4.1. Земельна ділянка передається Суперфіціарію в користування для забудови безоплатно.

**5. Умови і строки передачі земельної ділянки**

5.1.  Передача земельної ділянки в користування під забудову здійснюється без розроблення документації із землеустрою, на підставі цього Договору та акту приймання-передачі, який є його невід’ємною частиною.

5.2.  Передача земельної ділянки Суперфіціарію здійснюється у 5 (п’яти) денний строк після підписання Договору.

5.3. Договір набуває чинності з моменту його підписання та скріплення печатками сторін.

**6. Обмеження (обтяження) щодо користування земельною ділянкою під забудову.**

6.1. Власник та Землекористувач підтверджують, що на момент укладення даного Договору земельна ділянка не перебуває під арештом чи забороною відчуження, не заставлена, у податковій заставі не перебуває, відносно неї не укладено будь-яких цивільно-правових договорів чи інших правочинів з іншими особами. Треті особи не мають прав на земельну ділянку. Сервітути щодо земельної ділянки на день підписання цього Договору відсутні.

6.2. Укладення Договору суперфіцію відносно земельної ділянки не припиняє права постійного користування Землекористувачем. Землекористувач вправі реалізовувати свої повноваження щодо розпорядження в майбутньому земельною ділянкою в повному обсязі, але з урахуванням існуючих обмежень (обтяжень), що виникли внаслідок укладання цього Договору.

6.3. У випадку припинення користування земельної ділянки Землекористувачем, він повинен повідомити про це (з письмовим підтвердженням отримання Суперфіціарієм) у письмовій формі Суперфіціарія за три місяця до моменту припинення таких прав.

**7. Права та обов’язки сторін**

7.1. Власник та Землекористувач мають право:

7.1.1.  вимагати від Суперфіціарія використання земельної ділянки відповідно до цільового призначення згідно з цим Договором;

7.1.2.  вимагати від Суперфіціарія при здійсненні будівництва на земельній ділянці, право користування якої надається, додержання державних стандартів, норм i правил.

7.2. Власник та Землекористувач зобов'язані:

7.2.1. передати земельну ділянку Суперфіціарію у відповідності до акту приймання-передачі у строк, передбачений п. 5.2. цього Договору, у стані, що відповідає умовам цього Договору;

7.2.2. не вчиняти дій, які можуть перешкодити Суперфіціарію здійснювати забудову земельної ділянки, що знаходиться в користуванні останнього;

7.2.3. 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 (в разі наявності таких).

7.3. Суперфіціарій має право:

7.3.1. вимагати від Власника та Землекористувача передачі в користування земельної ділянки для забудови після підписання цього Договору та акту приймання-передачі;

7.3.2. безкоштовного користування земельною ділянкою;

7.3.3. самостійно господарювати на земельній ділянці з дотриманням умов Договору суперфіцію;

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

7.3.5. вимагати дострокового розірвання Договору в разі виявлення не обумовлених Користувачем у Договорі недоліків земельної ділянки, які істотно перешкоджають використовувати земельну ділянку;

7.3.6. зводити з дотриманням проектної документації будівлі (споруди), визначені проектною документацією.

7.4. Суперфіціарій зобов'язаний:

7.4.1. використовувати земельну ділянку відповідно до її основного цільового призначення;

7.4.2. при використанні земельної ділянки додержуватись природоохоронних та екологічних норм, санітарних та протипожежних норм та правил.

**8. Право власності на збудовані об’єкти**

8.1. Право власності на збудований Суперфіціарієм об’єкт на земельній ділянці, відповідно до цього Договору, належить Суперфіціарію, який має право володіти, користуватися i розпоряджатися зведеною ним будівлею (спорудою).

8.2. Ризик випадкового знищення або пошкодження земельної ділянки, наданої для забудови Суперфіціарію, чи її частини несе Землекористувач.

8.3. Після набуття права власності на вказаний об’єкт нерухомості Суперфіціарієм, дане нерухоме майно в порядку, передбаченому чинним законодавством України, передається Суперфіціарієм до комунальної власності територіальної громади м. Іллічівська.

**9. Зміна умов Договору і припинення його дії**

9.1. Додатки, зміни та доповнення до цього Договору є його невід’ємною частиною.

9.2. Дія цього Договору припиняється у разі:

9.2.1. поєднання в одній особі Власника земельної ділянки та Суперфіціарія;

9.2.2. спливу строку права користування земельною ділянкою, передбаченого пунктом 3.2. цього Договору;

9.2.3. відмови Суперфіціарія від права користування земельною ділянкою для забудови.

9.3. Договір може бути розірваний:

9.3.1. за взаємною згодою Сторін;

9.3.2. у разі виявлення необумовлених Власником та Землекористувачем у цьому Договорі недоліків земельної ділянки, які істотно перешкоджають Суперфіціарію використовувати земельну ділянку;

9.3.3. за рішенням суду.

9.4. Розірвання цього Договору в односторонньому порядку не допускається.

9.5. 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.

9.6. Перехід права власності на земельну ділянку до третьої особи не є підставою для зміни умов, або розірвання Договору, не припиняє його дії i не впливає на обсяг прав Суперфіціарія щодо користування правом забудови земельної ділянки відповідно до умов даного Договору. Новий Власник даної земельної ділянки, обтяженої суперфіцієм, не може на власний розсуд обмежити, змінити чи припинити цей Договір.

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

**10. Умови повернення земельної ділянки**

10.1. Суперфіціарій повертає земельну ділянку в постійне користування Землекористувача одночасно із передачею в комунальну власність територіальної громади м. Іллічівська об’єкту нерухомості, спорудженого на земельній ділянці.

10.2. Суперфіціарій має право на відшкодування збитків, заподіяних внаслідок невиконання Власником або Землекористувачем зобов’язань, передбачених цим Договором.

Збитками вважаються:

- фактичні втрати, яких Суперфіціарій зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору Власником або Землекористувачем, а також витрати, які Суперфіціарій здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права.

10.3. Після припинення дії договору Суперфіціарій повертає Землекористувачеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, в якому він одержав її за цим Договором.

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

**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), в повному обсязі.

11.3. При розірванні цього Договору з ініціативи Власника або Землекористувача до моменту його виконання в повному обсязі, останній відшкодовує Суперфіціарію збитки, що є наслідками такого розірвання, в розмірі коштів, витрачених на підготовку до виконання договірних зобов’язань.

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.

**12. Наслідки настання обставин форс-мажор**

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, i 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 i воєнні дії, заколот, блокаду, масові заворушення, страйки, безпорядки та інші протиправні дії; технологічні фактори (відсутність електроенергії; злочинні або шкідливі дії третіх осіб, які призвели до аварії на виробництві);

- зруйнування внаслідок дії вибухових пристроїв, які знаходяться в землі, радіаційна, хімічна зараженість, ударні хвилі, що виникають при польоті літаків або інших літальних апаратів зі звуковими та надзвуковими швидкостями, інші подібні обставини.

12.4. 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.

12.5. Початок та період дії форс-мажорних обставин підтверджують документом, що виданий відповідною торгово-промисловою палатою або іншим належним чином.

12.6. 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 укладено в чотирьох примірниках, один з яких призначається для зберігання у Власника, другий – у Землекористувача, третій – у  Суперфіціарія, четвертий – у Державній реєстраційній службі Іллічівського міського управління юстиції Одеської області.

13.2. Суперфіціарій несе всі витрати щодо підготовки цього Договору, включаючи всі його невід’ємні частини.

13.3. Після підписання цього Договору, всі попередні переговори щодо нього, листування, попередні угоди та протоколи про наміри з питань, що так чи інакше стосуються цього Договору, втрачають юридичну силу.

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

13.5. Кошторисна вартість спорудженого на земельній ділянці об’єкту нерухомості, який передається до комунальної власності м. Іллічівська, підлягає відшкодуванню (зарахуванню) в якості пайової участі Суперфіціарія в розвиту інженерно-транспортної інфраструктури м. Іллічівська під час будівництва частини 14-го мікрорайону в складі комплексної забудови 14-го мікрорайону м. Іллічівська, Одеської області, відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

**14. Невід’ємні частини Договору**

14.1. Невід’ємними частинами договору є:

Додаток № 1. Кадастровий план земельної ділянки.

Додаток № 2. Акт приймання-передачі земельної ділянки.

**15. Реквізити Сторін**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВЛАСНИК**  ІЛЛІЧІВСЬКА МІСЬКА РАДА  код ЄДРПОУ 25932851  68000, м. Іллічівськ, вул. Леніна, 33  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Я. Биченко  м. п.  **ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧ**  КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО  «ІЛЛІЧІВСЬКТЕПЛОЕНЕРГО»  код ЄДРПОУ: 31619819  68000, м. Іллічівськ, вул. Комсомольська, 2-А  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Паншин  м. п. |  | **СУПЕРФІЦІАРІЙ**  ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КАТИВ  «КОЛЬОРОВИЙ БУЛЬВАР»  код ЄДРПОУ 39439523  68003, м. Іллічівськ, Бульвар Гайдара, 7-Б.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_О.В. Каранфілов  м. п. |

Секретар міської ради О.Р.Боровська