



БУЧАНСЬКА МІСЬКА РАДА
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
08292, місто Буча, вулиця Енергетиків, 12
ТРИДЦЯТЬ ДЕВ'ЯТА СЕСІЯ П'ЯТОГО СКЛИКАННЯ
(перше засідання)

місто Буча

“25” вересня 2008 року

Р І Ш Е Н Н Я

№ 962 - 39 - V

**Про затвердження порядку
заклучення договорів
суперфіція в місті Буча**

Зважаючи на стрімкий розвиток міста Буча в статусі міста обласного значення, враховуючи досить складну ситуацію з залученням інвесторів для будівництва об'єктів соціального значення зумовлену нормами чинного законодавства, беручи до уваги норми Цивільного кодексу України (ст.395,396, 413,414,415,416,417), Земельного кодексу України (ст102-1), Бюджетного кодексу України, Закону України «Про бюджет України за 2008 рік», керуючись Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити порядок заключення договорів суперфіція земель комунальної власності в місті Буча (Додаток 1).
2. Затвердити типовий договір суперфіція земель комунальної власності (Додаток 2).
3. Встановити плату за суперфіцій в розмірі 7% від нормативної грошової оцінки на рік.
4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на комісію з питань економічного планування, бюджету та фінансів.

Міський голова



А.П.Федорук



Порядок заключення договорів суперфіція земель комунальної власності в місті Буча

Суперфіцій – це довгострокове відчужуване та успадковане право користування земельною ділянкою, переданою за встановлену плату особі (в тому числі юридичній або фізичній) для будівництва та експлуатації на ній будівель та споруд, на які в останьій виникає право власності.

Об'єктом суперфіцію є право користування земельною ділянкою для будівництва певних видів споруд чи будівель з можливістю для суперфіціарія набути право власності на них

Суб'єктами суперфіціарних відносин є власник земельної ділянки, яка надається під забудову, і особа, якій передається право використання зазначеної ділянки для забудови (суперфіціарій). На будівлі (споруди), зведені суперфіціарієм, у нього виникає право власності. На земельну ділянку право власності залишається у власника навіть після закінчення будівництва об'єкта. Подальше право користування або володіння земельною ділянкою суб'єктами суперфіціарних відносин регулюється Земельним кодексом України та іншими законодавчими та нормативно-правовими актами.

Суперфіціарій не може належати одночасно двом або більше особам.

Підставами встановлення суперфіцію є договір між власником земельної ділянки і майбутнім забудовником про встановлення суперфіцію.

Власник земельної ділянки має право заключення договору суперфіцію лише за умови наявності документів які підтверджують факт власності на дану землю.

За землями комунальної власності договора суперфіцію мають право укладати виключно комунальні підприємства або установи органів місцевого самоврядування міста Буча за погодженням з Бучанською міською радою на будівництво об'єктів соціально-економічного (в тому числі житлової забудови), культурно-фізкультурного, освітнянського або медичного значення.

При наданні земельної ділянки у користування з метою забудови необхідно щоб її подальше використання відповідало цільовому призначенню ділянки на момент оформлення договору суперфіція. Зміна цільового призначення земельної ділянки при заключному договорі суперфіція не проводиться. Зміна цільового призначення побудованого на чужій земельній ділянці об'єкта не дозволяється.

Після заключення договору суперфіцію, існує право забудови чужої земельної ділянки комунальної власності не має право передаватися іншій особі без письмового погодження власника земельної ділянки. Існуючий суперфіцій може переходити до правонаступників виключно за погодженням з власником землі.

Строк договору суперфіцію має бути визначеним. Мінімальний строк суперфіцію один рік, максимальний – п'ятдесят років.



Власник земельної ділянки, наданої для забудови, **має право:**

- на одержання плати за користування нею (періодичність сплати встановлюється договірними відносинами);
- на одержання 7% власності від збудованих на земельній ділянці об'єктів;
- на володіння та користування ділянкою, в обсязі встановленому договором із землекористувачем;
- на розпорядження земельною ділянкою.

Власник земельної ділянки, наданої для забудови, зобов'язаний:

- надати певну ділянку під забудову у строки, визначені договором про встановлення суперфіцію;
- не перешкоджати праву на забудови земельної ділянки за договором суперфіцію.

Суперфіціарій має право:

- використовувати земельну ділянку для забудови відповідно до договору про суперфіцію та вимог закону (ст. 413 Цивільного кодексу України);
- користуватися земельною ділянкою в обсязі, встановленому договором (в тому числі для організації під'їздних шляхів тощо);
- набувати право власності на будівлі (споруди), побудовані на земельній ділянці, переданій йому для забудови.

Суперфіціарій зобов'язаний:

- вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови;
- вносити інші платежі (майно) встановлені законом або даним рішенням;
- почати використовувати земельну ділянку для забудови до спливу трирічного строку з моменту встановлення суперфіцію;
- використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;
- у разі припинення суперфіцію на вимогу власника земельної ділянки (у випадках нецільового призначення землі) знести будівлі та привести ділянку до стану, в якому вона була надана у користування.

Суперфіції припиняється у разі:

- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та суперфіціарія;
- спливу строку права користування;
- відмови суперфіціарія від права забудови;
- невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років поспіль;
- неможливості використання земельної ділянки для забудови (форс-мажор);
- визнання недійсним правочину, що був підставою встановлення суперфіцію;
- використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- домовленості власника земельної ділянки та суперфіціарія про припинення суперфіцію, вчиненій в такій самій формі, як договір про встановлення суперфіцію;
- за рішенням суду тощо.

Механізм реалізацію права суперфіцію земель комунальної власності:

- визначення цільового спрямування земельної ділянки та передача Бучанською міською радою дданної землі на комунальне підприємство КП Бучабудзамовник;
- визначення об'єкта будівництва відповідно до соціально-економічного розвитку міста Буча та пошук інвесторів;
- заключення попередньої угоди про співпрацю між КП Бучабудзамовником та попереднім інвестором;
- отримання дозволу від Бучанської міської ради на право суперфіція;
- заключення угоди суперфіція;
- контроль за ходом будівництва з боку власника землі.

Виїз. Карпенко К.О.



Договір суперфіція

_____ року

_____ року, надалі іменованій „Суперфіціар“, з одного боку, та _____, що діє від імені та в інтересах на підставі _____ в особі Директора, що діє на підставі Статуту, надалі іменованій „Суперфіціарій“, з другого боку, разом звані Сторони, а кожна окремо -Сторона, уклали цей Договір про нижченаведене:

1. Предмет Договору

Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування Земельну ділянку, яка знаходиться на території _____ за адресою: _____ (надалі - Земельна ділянка) для будівництва та експлуатації на ньому будинків і споруд, необхідних Суперфіціарію для здійснення своєї господарської діяльності, визначеної статутом.

Ціллю 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 затвердженого проекту будівництва, з дотриманням цільового призначення наданої в користування Земельної ділянки.

Цільове призначення Земельної ділянки – _____

2. Об'єкт Договору та умови користування земельною ділянкою

Площа наданої в користування Земельної ділянки _____, кадастровий номер _____

_____ з витягом з технічної документації № _____ від _____ р. нормативна грошова оцінка Земельної ділянки становить (_____) гривень.

Земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва Об'єктів нерухомості, господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд, ремонтно-будівельних робіт, реконструкція, обслуговування та експлуатація Об'єктів нерухомості відповідає цільовому призначенню Земельної ділянки.

Земельна ділянка не вилучається з постійного користування КП «Бучабудзамовник», а Суперфіціарій отримує лише право користування нею для реконструкції, будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості. Площа Земельної ділянки залишаються без змін.

Відповідальність Суперфіціарія щодо будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості не повинна впливати на стан Земельної ділянки.

Дотримання правил охорони зелених насаджень, які ростуть на Земельній ділянці відповідно до акта інвентаризації, здійснюється Суперфіціарієм. У разі потреби зелені насадження можуть бути знесені з компенсацією Суперфіціарію їх вартості у порядку, встановленому законодавством порядку.

Під час користування має використовуватися Суперфіціарієм відповідно до його цільового призначення. Суперфіціарій має право здійснювати будівництво на території Земельної ділянки відповідно до Проекту організації території та затвердженого проекту будівництва, погодженого із Суперфіціаром.

Необхідності вказані об'єкти нерухомого майна можуть бути знесені Суперфіціарієм в порядку і на умовах, встановлених Сторонами Договору, з дотриманням вимог законодавства України для здійснення будівництва нових об'єктів на території.

Під час користування Земельною ділянкою, наданою для забудови, може бути відчужене Суперфіціарієм без зміни її цільового призначення при отриманні попередньої згоди Суперфіціара.

3. Строк дії Договору

Договір укладено на _____ років.

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

Суперфіціарій продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення терміну дії Договору і Договір 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

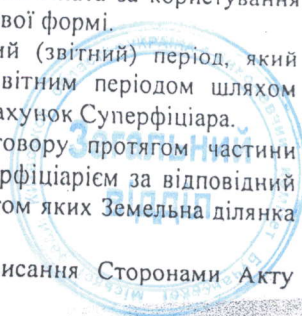
Плата за користування Земельною ділянкою встановлюється у розмірі 7 відсотків від нормативної грошової оцінки Земельної ділянки і складає _____ грн. на рік.

Плата за користування Земельною ділянкою вноситься Суперфіціарієм у грошовій формі. Плата за користування Земельною ділянкою за домовленістю Сторін може бути здійснена в іншій відмінній від грошової формі.

Плата за користування Земельною ділянкою вноситься Суперфіціарієм за податковий (звітний) період, який визначається календарному місяцю, щомісячно не пізніше 15 числа місяця наступного за звітним періодом шляхом внесення Суперфіціарієм грошових коштів у національній валюті України на поточний рахунок Суперфіціара.

Плата за користування Земельною ділянкою вноситься Суперфіціарієм згідно цього Договору протягом частини звітного періоду, розмір плати за користування нею, що підлягає сплаті Суперфіціарієм за відповідний звітний період, розраховується пропорційно кількості днів цього періоду, протягом яких Земельна ділянка перебуває у користуванні Суперфіціарія.

Плати за користування Земельною ділянкою починається з дати підписання Сторонами Акту передачі Земельної ділянки.



Визначення розміру плати за користування землею здійснюється з урахуванням індексів інфляції. Інші форми плати за користування Земельною ділянкою оформляється шляхом підписання Сторонами додаткової до цього Договору. Передача продукції та надання послуг в рахунок плати за користування землею оформляється іншими актами.

Розмір плати переглядається за домовленістю Сторін, але не рідше ніж один раз у п'ять років. Підставами для змін плати за користування Земельною ділянкою можуть бути:

- зміна розмірів земельного податку, підвищення цін, тарифів, у тому числі внаслідок інфляції;
- зміна стану наданої в користування Земельної ділянки не з вини Суперфіціарія, що підтверджено відповідними актами; в інших випадках, передбачених законом.

Плати за користування Земельною ділянкою вноситься на майбутнє плати за користування Земельною ділянкою шляхом перерахування разі припинення або розірвання Договору протягом одного місяця з дати припинення або розірвання Договору.

Внесення Суперфіціарієм плати за користування Земельною ділянкою більш 3 (трьох) місяців підряд є підставою для зняття дії цього Договору.

Випадку зміни банківських реквізитів Суперфіціаря він зобов'язаний протягом 20 (двадцяти) робочих днів повідомити про це Суперфіціарія.

Випадку Суперфіціар не повідомить Суперфіціарія про зміну банківських реквізитів у встановлений абзацом першим цього пункту строк, Суперфіціарій звільняється від відповідальності за несплату або несвоєчасне внесення плати за користування Земельною ділянкою, що сталася внаслідок зміни банківських реквізитів Суперфіціаря.

5. Умови і строки передачі земельної ділянки в користування

Передача Земельної ділянки в користування здійснюється з розробленням проекту її відведення. Сторони приймають рішення між Земельної ділянки в натурі керуються проектом її відведення.

Передача Земельної ділянки в користування Суперфіціарію здійснюється у 5-ти денний строк після державної реєстрації цього Договору.

Після передачі Земельної ділянки в користування Суперфіціарію Сторони підписують Акт приймання-передачі Земельної ділянки.

Після використання Земельної ділянки відповідно до даного Договору виникає після державної реєстрації цього Договору встановленому законодавством порядку.

Земельний між Сторонами Договір підлягає державній реєстрації.

6. Умови повернення земельної ділянки

Припинення права користування Земельною ділянкою, на якій споруджені Об'єкти нерухомості, Сторони приймають рішення правові наслідки такого припинення за взаємною згодою.

Земельна ділянка повертається Суперфіціарю за Актом приймання-передачі Земельної ділянки протягом 20 робочих днів з дати припинення дії Договору у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому Суперфіціарій користування, з урахуванням змін, що сталися внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування нерухомості.

Припинення дії цього Договору, якщо жодна із Сторін за цим Договором не виявила бажання подовжити його дію, Суперфіціарій повертає Суперфіціарю 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 нерухомості.

Випадку погіршення корисних властивостей Земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, окрім змін будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості на цій Земельній ділянці, має право на збитків у розмірі, визначеному за домовленістю Сторін. Якщо Сторонами не досягнуто згоди про розмір збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

Земельна ділянки, крім збудованих об'єктів нерухомості, проведені Суперфіціарієм за письмовою згодою Суперфіціаром, підлягають відшкодуванню Суперфіціаром. Умови, обсяги і строки відшкодування витрат за проведені ним поліпшення Земельної ділянки визначаються окремою угодою Сторін.

Випадку 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.

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

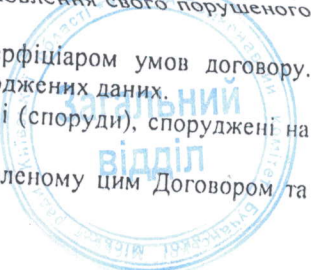
Випадку збитків, які вважаються:

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

Суперфіціарій міг би реально отримати в разі належного виконання Суперфіціаром умов договору. Суперфіціарій визначається на підставі документально підтверджених даних.

Випадку припинення дії цього Договору Суперфіціарій зберігає право власності на будівлі (споруди), споруджені на Земельній ділянці, переданій йому для забудови.

Випадку Суперфіціар має право володіти, користуватися Земельною ділянкою в обсязі, встановленому цим Договором та законодавством України.



7. Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

104

7.1. Суперфіціар підтверджує, що на момент укладення даного Договору земельна ділянка та розташовані на ній об'єкти нерухомого майна не перебувають під арештом чи заборонаю відчуження, не заставлені, у податковій заставі не перебувають, відносно них 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. Обмеження та сервітути 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, 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. На отримання у власність частини збудованих на земельній ділянці об'єктів нерухомості у розмірі 7 відсотків.
- 8.1.2. Володіти, користуватися та розпоряджатися Земельною ділянкою, наданою під забудову в обсязі, який не перешкоджатиме здійсненню будівельних робіт та вводу об'єкта в експлуатацію Суперфіціарієм.
- 8.1.3. Одержувати від Суперфіціарія платежі за користування Земельною ділянкою в порядку та строки, передбачені пунктом 4 цього Договору.
- 8.1.4. Вимагати від Суперфіціарія використання Земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим Договором.
- 8.1.5. Вимагати від Суперфіціарія при здійсненні будівництва на Земельній ділянці, наданій у користування, дотримання встановлених стандартів, норм і правил, у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів.
- 8.1.6. Вимагати від Суперфіціарія дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної безпеки, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються.
- 8.1.7. Вимагати відшкодування понесених збитків у разі погіршення корисних властивостей Земельної ділянки, наданої у користування, з зміною її стану, окрім змін внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості на Земельній ділянці.
- 8.1.8. По закінченню терміну дії цього Договору, якщо Сторони не домовляться про його подовження на новий строк, вимагати від Суперфіціарія по Акту приймання-передачі Земельну ділянку у стані, що відповідає умовам даного Договору.

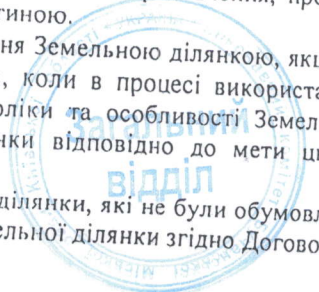
Суперфіціар зобов'язаний:

- 8.2.1. Передати Земельну ділянку у користування Суперфіціарія у відповідності до Акта приймання-передачі у строк, встановлений п. 5.2. 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 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 Земельної ділянки.
- 8.2.4. Відшкодувати Суперфіціарію капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта землекористування, яке надано Суперфіціарієм за згодою Суперфіціара.
- 8.2.5. Своечасно, в місячний термін, повідомити Суперфіціарія про намір змінити власника Земельної ділянки із зміною суттєвих умов переходу права власності до іншої особи.
- 8.2.6. Виконувати на вимогу Суперфіціарія дію цього Договору на новий строк в порядку встановленому Договором та законодавством.

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 реєстрації, Акту приймання-передачі Земельної ділянки.
- 8.3.2. Своєчасно наперед вносити плату за користування Земельною ділянкою.
- 8.3.3. Самостійно господарювати на Земельній ділянці з дотриманням умов Договору суперфіція.
- 8.3.4. Отримувати доходи від проведення діяльності, передбаченої даним Договором.
- 8.3.5. Відповідати на свій власний розсуд для виконання зобов'язань за даним Договором та для досягнення мети цього Договору третім особам.
- 8.3.6. Попередити третіми особами придбання у користування або у власність Земельної ділянки.
- 8.3.7. Попередити подовження строку дії цього Договору.
- 8.3.8. Отримувати право користування Земельною ділянкою, яке надано йому за цим Договором за попередньою згодою Суперфіціара.
- 8.3.9. За згодою Суперфіціара проводити поліпшення Земельної ділянки без зміни її цільового призначення, про що 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 розмір збільшився 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 від Суперфіціара поновлення витрати на усунення недоліків Земельної ділянки, які не були обумовлені у Договорі та суттєво перешкоджають використанню Суперфіціарієм Земельної ділянки згідно Договору.



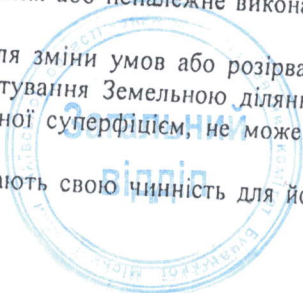
Земельної ділянки, які істотно перешкоджають Суперфіціарію використовувати Земельну ділянку.
 користуватися на умовах і в порядку, обумовлених Сторонами, інженерними комунікаціями Суперфіціара з
 забезпечення належної господарської діяльності Суперфіціарія на Земельній ділянці.
 Замагати відшкодування понесених збитків, в тому числі нестриманих доходів, відповідно до законодавства
 водити з дотриманням технічної документації жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та
 багаторічні насадження, відповідно до умов цього Договору.
 Здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою Суперфіціара будівництво
 господарських споруд та меліоративних систем.
 Суперфіціарій зобов'язаний:
 використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та діючого Проекту відведення.
 доступити до використання Земельної ділянки в строки, встановлені цим Договором, зареєстрованим в
 цьому законом порядку та після підписання Акту приймання-передачі Земельної ділянки.
 почати будівництво Об'єктів нерухомості протягом трьох років з дати набрання чинності даним Договором.
 використанні Земельної ділянки додержуватись природоохоронних та екологічних норм, санітарних та
 інших норм та правил.
 вчасно вносити плату за користування Земельною ділянкою в порядку та строки, передбачені розділом 4 цього
 Договору.
 погодити із Суперфіціаром проект будівництва на Земельній ділянці.
 повернути Земельну ділянку Суперфіціару у стані, придатному для її подальшого використання після припинення
 цього Договору, на умовах і в порядку, встановлених даним Договором.
 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
 використання Об'єктів нерухомості на цій Земельній ділянці та втратою зелених насаджень.

9. Право власності на об'єкти нерухомості

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.
 Суперфіціарій має право продажу Суперфіціарієм Об'єктів нерухомості, до його покупця – нового власника, за домовленістю із
 Суперфіціарієм, може перейти право користування Земельною ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, які були
 передбачені в даному Договорі.
 Суперфіціарій не несе відповідальності за випадкового знищення або пошкодження Земельної ділянки, наданої в користування Суперфіціарію чи її
 частини.

10. Зміна умов договору і припинення його дії

Зміна умов та доповнення, додатки до цього Договору є його невід'ємною частиною і мають юридичну силу у разі, якщо
 внесені у письмовій формі та підписані уповноваженими на те представниками Сторін. У разі недосягнення
 згоди сторін про внесення змін до Договору спір розв'язується у судовому порядку.
 Договір продовження дії Договору на новий строк, його умови можуть бути переглянуті та змінені за взаємною
 згодою Сторін.
 Цей Договір припиняється у разі:
 виступання в одній особі Суперфіціара та Суперфіціарія;
 закінчення строку цього Договору;
 згоди Суперфіціарія від права користування Земельною ділянкою;
 використання Земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд;
 інших випадках, передбачених законодавством.
 Договір може бути достроково розірваний:
 за взаємною згодою Сторін;
 у разі виявлення не обумовлених Суперфіціаром у Договорі недоліків Земельної ділянки, які істотно
 перешкоджають Суперфіціарію використовувати Земельну ділянку;
 за рішенням суду;
 за невнесення Суперфіціарієм плати за користування Земельною ділянкою більш 3 (трьох) місяців підряд.
 Зміна умов цього Договору в односторонньому порядку не допускається.
 Припинення або розірвання Договору не звільняє Сторони від виконання своїх зобов'язань за цим Договором, не
 звільняє Сторони від його припинення або розірвання, а також від відповідальності за невиконання або неналежне виконання
 своїх зобов'язань за Договором чи інше порушення умов даного Договору.
 Передача права власності на Земельну ділянку до третьої особи не є підставою для зміни умов або розірвання
 цього Договору.
 Договір припиняє його дії і не впливає на обсяг прав Суперфіціарія щодо користування Земельною ділянкою
 на умовах даного Договору. Новий власник даної Земельної ділянки, обтяженої суперфіцієм, не може на
 підставі права власності обмежити, змінити чи припинити цей Договір.
 Сторони зобов'язані, крім ліквідації або реорганізації Суперфіціарія положення цього Договору зберігають свою чинність для його
 правонаступників.



11. Відповідальність Сторін

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, 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.

У 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.

У разі дострокового розірвання цього Договору з ініціативи Суперфіціара до моменту його виконання в повному обсязі останній відшкодовує Суперфіціарію збитки, що є наслідками такого розірвання, в розмірі коштів, витрачених на виконання до виконання договірних обов'язків та доходів, які Суперфіціарій міг би реально одержати за звичайних умов, якби Договір не було достроково розірвано.

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.

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 територіальністю такого спору у порядку, визначеному законодавством України.

12. Форс-мажорні обставини

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 уникнути, що перешкоджають Сторонам виконати свої обов'язки за цим Договором.

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

- До форс-мажорних обставин Сторони відносять:
- природні явища (бурі, циклони, повені, землетруси та інші природні та кліматичні явища);
 - військові дії, заколот, блокаду, масові заворушення, страйки, безпорядки та інші протиправні дії;
 - технічні фактори (відсутність електроенергії; злочинні або шкідливі дії третіх осіб, які призвели до аварії на об'єкті);
 - дії державних органів, виконавчих органів влади та місцевого самоврядування, спрямовані на припинення або обмеження 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;
 - заборона або заборона виконання будівельних та інших робіт підрядним організаціям;
 - радіаційна, хімічна зараженість, ударні хвилі, що виникають при польоті літаків або інших літальних апаратів зі звуковими та надзвуковими швидкостями, інші обставини.

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.

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

У разі виникнення форс-мажорних обставин, які впливають на термін виконання зобов'язань між Сторонами, цей Договір продовжується на термін, необхідний для усунення відповідних форс-мажорних обставин.

13. Інші умови Договору

Цей Договір укладено у трьох примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу, один з яких знаходиться у Суперфіціара, другий - в Суперфіціарія, третій - в органі, який здійснює його державну реєстрацію, а третій - у державній реєстрації.

Підписання даного Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні угоди та протоколи про них втрачають юридичну силу.

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.

Сторони погоджуються з правовідносинами, що виникають у зв'язку з виконанням умов цього Договору і не врегульовані ним, згідно з нормами законодавства України.

Суперфіціарій є платником податку на прибуток на загальних умовах, передбачених Законом України «Про оподаткування прибутку підприємств».

Суперфіціар є платником податку на прибуток на загальних умовах, передбачених Законом України «Про оподаткування прибутку підприємств».



14. Невід'ємні частини Договору

Невід'ємними частинами договору є:

- План земельної ділянки

- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених сервітутів
- проект організації територій.
- визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).
- приймання-передачі об'єкта Договору суперфіція.

104

15. Реквізити Сторін

Суперфіціар:

Суперфіціарій:

