

УКРАЇНА

ЧОРНОМОРСЬКА МІСЬКА РАДА

Одеського району Одеської області

**РІШЕННЯ**

**05.10.2023 № 465/10-VIII**

Про передачу управлінню капітального будівництва Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області в користування для забудови (суперфіцій) земельної ділянки площею 1,2335 га за адресою: Одеська область, Одеський район, місто Чорноморськ, вулиця Садова, 1

На підставі статей 12, 102-1 Земельного кодексу України, статті 413 Цивільного кодексу України, статей 26, 59 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", враховуючи рекомендації постійної комісії з питань будівництва, регулювання земельних відносин, охорони навколишнього середовища та благоустрою,

**Чорноморська міська рада Одеського району Одеської області вирішила:**

1. Передати в користування управлінню капітального будівництва Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області для забудови (суперфіцій) частину земельної ділянки площею 1,2335 га (кадастровий номер 5110800000:02:023:0017) вільну від забудови, яка перебуває у постійному користуванні комунального підприємства «ЧОРНОМОРСЬКТЕПЛОЕНЕРГО» Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області, вид цільового призначення 11.04 – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води) для будівництва будівлі з улаштуванням газопоршневої когенераційної установки (джерела резервного живлення) потужністю понад 1 мВт на території котельні за адресою: Одеська область, Одеський район, місто Чорноморськ, вулиця Садова, 1.
2. Укласти договір про право користування чужою земельною ділянкою (суперфіції) для забудови між Чорноморською міською радою Одеського району Одеської області, комунальним підприємством «ЧОРНОМОРСЬКТЕПЛОЕНЕРГО» Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області та управлінням капітального будівництва Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області (додається).
3. Уповноважити заступника міського голови Ігоря Сурніна на підписання договору, зазначеного в пункті 2 цього рішення.
4. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань будівництва, регулювання земельних відносин, охорони навколишнього середовища та благоустрою та заступника міського голови Ігоря Сурніна.

Міський голова Василь ГУЛЯЄВ

Додаток до рішення Чорноморської міської ради

Одеського району Одеської області

від 05.10.2023 року № 465/10-VIII

**договір СУПЕРФІЦІЮ**

**(ПРО ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ**

**ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ ЗАБУДОВИ)**

м. Чорноморськ « »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 року

**ЧОРНОМОРСЬКА МІСЬКА РАДА ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ**, ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 25932851, місцезнаходження: 68003, Одеська область, Одеський район, м. Чорноморськ, проспект Миру, 33, в особі **Сурніна Ігоря Володимировича**, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Цивільного кодексу України, Земельного кодексу України - “**Суперфіціар”**,

та **комунальне підприємство «ЧОРНОМОРСЬКТЕПЛОЕНЕРГО» ЧОРНОМОРСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ,** ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 31619819, місцезнаходження: 68002, Україна, Одеська область, Одеський район, м. Чорноморськ, вулиця Торгова, 2-А,в особі директора **Паншина Анатолія Володимировича**, який діє на підставі Статуту – “**Користувач”**,

та **УПРАВЛІННЯ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА** **ЧОРНОМОРСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ**, ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 33558232, місцезнаходження: 68003, Україна, Одеська область, Одеський район, м. Чорноморськ, проспект Миру, 33, в особі начальника **Амбарнікова Михайла Петровича**, який діє на підставі Положення, іменований в подальшому **“Суперфіціарій”**,

в подальшому спільно іменуються **“Сторони”**,

обізнані з загальними вимогами, додержання яких є необхідним для чинності правочину у межах повноважень, наданих статутними документами, та з метою виконання рішення вищого органу, 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 таке:

1. **Предмет Договору**

1.1. Суперфіціар на підставі рішення Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області від «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 року №\_\_\_\_\_\_\_\_, керуючись Цивільним кодексом України, Земельним кодексом України, Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», надає Суперфіціарію, а останній приймає у строкове безоплатне користування  право забудови частки земельної ділянки, що перебуває у постійному користуванні комунального підприємства «ЧОРНОМОРСЬКТЕПЛОЕНЕРГО» ЧОРНОМОРСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ та знаходиться за адресою: Одеська область, Одеський район, м. Чорноморськ, вул. Садова, 1», кадастровий номер: 5110800000:02:023:0017, вид використання: для розміщення та експлуатації виробничих споруд (під існуючою котельною №2), вид цільового призначення: 11.04 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води), категорія: землі промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення (надалі - Земельна ділянка) для будівництва об’єкта: «Будівництво будівлі з улаштуванням газопоршневої когенераційної установки (джерела резервного живлення) потужністю понад 1 мВт на території котельні комунального підприємства "Чорноморськтеплоенерго" Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області за адресою: Одеська область, Одеський район, м. Чорноморськ, вул. Садова, 1».

1.2. Метою надання в користування Земельної ділянки є здійснення Суперфіціарієм будівництва будівлі з улаштуванням газопоршневої когенераційної установки (джерела резервного живлення) потужністю понад 1 мВт на території котельної Комунального підприємства «Чорноморськтеплоенерго» (надалі - Об'єкт), згідно з проєктом будівництва з дотриманням цільового призначення наданої в користування Земельної ділянки.

**2. Об'єкт Договору та умови здійснення права забудови Земельної ділянки**

2.1 Загальна площа Земельної ділянки, право на забудову якої передається, становить 1,2335 га.

2.2. Земельна ділянка у відповідності до норм Земельного Кодексу України є комунальною власністю територіальної громади в особі Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області, що посвідчено Державним Актом на право постійного користування земельною ділянкою (серія ЯЯ№206501) та згідно з Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права (номер запису 68329650, реєстраційний номер об’єкту 2760935151108).

2.3.  Право на забудову Земельної ділянки, що надано цим Договором, не може бути відчужене Суперфіціарієм без отримання згоди Суперфіціара та Користувача.

**3. Строк дії Договору**

3.1. Договір укладено строком на 49 років з дати укладення договору.

**4. Плата за користування правом на забудову Земельної ділянки**

4.1.  Право на забудову Земельної ділянки надається безоплатно.

4.2. Обов’язок оплати обов’язкових платежів та зборів за використання Земельної ділянки до відповідного бюджету покладається на Суперфеціарія.

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

5.1.  Передача Земельної ділянки для здійснення права забудови відбувається без розроблення проєкту її відведення на підставі цього Договору.

5.2.  Передача Земельної ділянки Суперфіціарію здійснюється у 5-денний строк після підписання Договору.

5.3. Договір набуває чинності з моменту його підписання, скріплення печатками Сторін.

**6. Обмеження (обтяження) щодо забудови земельної ділянки**

6.1. Суперфіціар та Користувач 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 відносно Земельної ділянки Договору суперфіцію не припиняє права комунальної власності на неї. Суперфіціар вправі реалізовувати свої повноваження щодо користування у майбутньому Земельною ділянкою у повному обсязі, але з урахуванням існуючих обмежень (обтяжень), що виникли внаслідок укладання цього Договору.

**7. Права та обов’язки Сторін**

7.1. Суперфіціар та Користувач 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 на забудову якої надається, додержання державних стандартів, норм i правил;

7.1.3. Вимагати відшкодування понесених збитків у разі погіршення корисних властивостей Земельної ділянки, пов'язаних зі зміною її стану, окрім змін, що відбулися внаслідок будівництва та експлуатації даної Земельної ділянки.

7.2. Суперфіціар та Користувач зобов'язані:

7.2.1. Передати Земельну ділянку Суперфіціарію у строк, передбачений п. 5.2 цього Договору у стані, що відповідає умовам даного Договору;

7.2.2. Не вчиняти дій, які можуть перешкодити Суперфіціарію здійснювати право на забудову Земельної ділянки;

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’єкту Договору суперфіція.

7.3. Суперфіціарій має право:

7.3.1. Вимагати від Суперфіціара та Користувача передачі Земельної ділянки для здійснення права забудови, після підписання цього Договору;

7.3.2. Користування правом забудови Земельної ділянки на умовах даного Договору;

7.3.3. Самостійно господарювати на Земельній ділянці з дотриманням умов Договору суперфіція;

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. Без згоди Суперфіціара та користувача проводити поліпшення земельної ділянки без зміни її основного цільового призначення;

7.3.6. Вимагати дострокового розірвання Договору в разі виявлення не обумовлених Суперфіціаром та Користувачем у Договорі недоліків Земельної ділянки, які істотно перешкоджають використанню Земельної ділянки.

7.4. Суперфіціарій зобов'язаний:

7.4.1. Здійснювати право на забудову Земельної ділянки відповідно до її основного цільового призначення, затвердженого проєкту та отриманих дозвільних документів на будівництво;

7.4.2. При здійсненні права забудови Земельної ділянки додержуватись природоохоронних та екологічних, санітарних та протипожежних норм і правил.

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

8.1. Право власності на збудовані Суперфіціарієм об’єкти, споруди, тощо на земельній ділянці, відповідно до цього Договору, набувається Суперфіціаром, який має право володіти, користуватися зведеними об’єктами.

8.2. За рішенням Суперфіціара збудовані на Земельній ділянці об’єкти за актом приймання-передачі можуть бути передані комунальному підприємству «Чорноморськтеплоенерго» Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області.

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

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

9.2. Дія цього Договору припиняється у разі:

9.2.1. Поєднання в одній особі Суперфіціара, Користувача та Суперфіціарія.

9.2.2. При закінчені строку дії, визначеному у п. 3.1 цього Договору.

9.3. Договір може бути розірваний:

9.3.1. За взаємною згодою Сторін;

9.3.2. В односторонньому порядку за рішенням Суперфеціара у разі необхідності використання Земельної ділянки для суспільної необхідності без відшкодування Користувачу та Суперфеціарію збитків, завданих таким розірванням, а також без відшкодування вартості здійснених поліпшень Земельної ділянки;

9.3.3. За рішенням суду.

9.4. 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.

9.5. 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.

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

**10. Умови повернення Земельної ділянки**

10.1. Після припинення дії договору Суперфіціарій повертає Суперфіціару та користувачу Земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її за цим Договором.

**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. 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 у землі, радіаційна, хімічна зараженість; ударні хвилі, що виникають після польоту 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 інші Сторони 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 оформлений 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 у трьох примірниках, по одному примірнику для кожної із Сторін.

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

13.3. Після підписання цього Договору, усі попередні переговори щодо нього, а саме: 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 та іншої інформації і документації. Сторони вживають усіх необхідних заходів для нерозголошення отриманої інформації i документації.

**14. Реквізити Сторін:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ЧОРНОМОРСЬКА МІСЬКА РАДА ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ**  код за ЄДРПОУ: 25932851,  місцезнаходження:  68003, Одеський район, Одеська область,  м. Чорноморськ, проспект Миру, 33  **Сурнін**  **Ігор Володимирович** | **КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ЧОРНОМОРСЬКТЕПЛОЕНЕРГО» ЧОРНОМОРСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ**  код за ЄДРПОУ: 31619819,  місцезнаходження:  68002, Одеський район, Одеська область,  м. Чорноморськ, вул. Торгова, 2-А  **Паншин**  **Анатолій Володимирович** | **УПРАВЛІННЯ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА** **ЧОРНОМОРСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ**  код за ЄДРПОУ: 33558232,  місцезнаходження:  68003, Одеський район, Одеська область,  м. Чорноморськ, проспект Миру, 33  **Амбарніков**  **Михайло Петрович** |

Виконавець:

Заступник начальника управління комунальної

власності та земельних відносин Олена КОВАЛ