

Додаток  
до рішення селищної ради  
**ЗАТВЕРДЖЕНО**  
Рішення селищної ради  
28 вересня 2021 року  
№ 29-13/2021

**ТИПОВИЙ ДОГОВІР № \_\_\_\_\_**  
**про встановлення права користування**  
**земельною ділянкою для забудови**  
**(СУПЕРФІЦІЮ)**

смт Теофіполь

\_\_\_\_\_ 20\_\_ року

**СУПЕРФІЦІАР:** Теофіпольська селищна рада, в особі Теофіпольського селищного голови \_\_\_\_\_, який(ка) діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з однієї сторони та

**СУПЕРФІЦІАРІЙ:** \_\_\_\_\_ П.І.П. \_\_\_\_\_, який(ка) зареєстрований(на)/проживає за адресою: Хмельницька область, Хмельницький (Теофіпольський) район, смт/с. \_\_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_, буд. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_, реєстраційний номер облікової картки платника податків \_\_\_\_\_, з другої сторони, разом іменовані Сторони, а кожна окремо - Сторона, уклали цей Договір про нижче наведене:

**1. Предмет Договору.**

1.1. Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку комунальної власності Теофіпольської селищної ради, загальною площею \_\_\_\_\_ га, яка знаходиться за адресою: Хмельницька область, Хмельницький (Теофіпольський) район, смт/с. \_\_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_, кадастровий номер \_\_\_\_\_ (надалі – Земельна ділянка).

1.2 Цільове призначення Земельної ділянки: для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

1.2. Метою надання в користування Земельної ділянки є здійснення Суперфіціарієм будівництва житлового будинку та господарських будівель і споруд (далі – об'єкти нерухомості).

1.3. Правовідносини між «Суперфіціаром» та «Суперфіціарієм» при виконанні цього договору регулюються цим договором, Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, іншими нормативно-правовими актами України.

**2. Умови користування Земельною ділянкою.**

2.1. Надання Земельної ділянки у користування не тягне за собою виникнення в Суперфіціарія права власності на Земельну ділянку. Зазначена Земельна ділянка залишається у комунальній власності Теофіпольської селищної ради, а Суперфіціарій користується нею протягом строку дії цього Договору.

2.2. Після введення в експлуатацію об'єктів нерухомості та реєстрації права власності, Земельна ділянка за рішенням ради передається у власність Суперфіціарія.

2.3. Діяльність Суперфіціарія щодо будівництва об'єктів нерухомості, експлуатації та обслуговування об'єктів нерухомості повинна відповідати встановленим державним будівельним нормам та стандартам та не повинна негативно впливати на стан Земельної ділянки.

2.5. Земельна ділянка надана у користування Суперфіціарію має використовуватися ним виключно до її цільового призначення.

2.6. Право користування Земельною ділянкою, наданою для забудови, не може бути відчужене Суперфіціарієм.

### **3. Строк дії Договору**

3.1. Договір укладено строком на 3 (три) роки та діє з «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ року по з «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ року включно.

3.2. Якщо впродовж терміну дії Договору Суперфіціарій не приступив до забудови Земельної ділянки, Договір припиняється та на новий строк не укладається.

3.3. Цей договір може бути укладений на новий строк в порядку та на умовах, встановлених Земельним кодексом України та цим Договором, якщо на момент закінчення строку дії Договору, готовність об'єктів нерухомості до завершення будівництва становить не менше 30% відповідно до виготовленого будівельного паспорту та/або проектної документації – у разі її виготовлення.

### **4. Плата за користування земельною ділянкою**

4.1. Річна плата за користування Земельною ділянкою встановлюється у розмірі земельного податку.

4.2. Плата за користування Земельною ділянкою вноситься Суперфіціарієм у грошовій формі.

4.3. Плата за користування Земельною ділянкою вноситься Суперфіціарієм за податковий (звітний) період, який дорівнює кварталу, щоквартально, але не пізніше 15 числа місяця наступного за звітним періодом шляхом перерахування Суперфіціарієм грошових коштів у національній валюті України на поточний рахунок Суперфіціара.

4.4. Нарахування плати за користування Земельною ділянкою починається з дати підписання Сторонами Договору та Акту приймання-передачі Земельної ділянки.

4.5. Обчислення розміру плати за користування землею здійснюється з урахуванням індексів інфляції.

4.6. Розмір плати не може змінюватися в сторону його зменшення, перегляд розміру плати в сторону збільшення здійснюється лише за згодою Сторін, шляхом укладання Додаткової угоди до Договору.

### **5. Умови і строки передачі Земельної ділянки в користування**

5.1. Передача Земельної ділянки в користування здійснюється не пізніше 3-х (трьох) календарних днів з дня підписання цього Договору.

5.2. В момент передачі Земельної ділянки в користування Суперфіціарію Сторони підписують Акт приймання-передачі Земельної ділянки, що є невід'ємною частиною цього Договору.

### **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 Суперфіціарю 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 одержав її в користування, з урахуванням змін, що сталися внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості.

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

### **7. Обмеження (Обтяження) щодо використання Земельної ділянки**

7.1. Суперфіціар підтверджує, що на момент укладення цього Договору Земельна ділянка не перебуває під арештом чи заборонаю відчуження, не заставлена, у податковій

заставі не перебуває, відносно неї не укладено будь-яких договорів відчуження з іншими особами. Треті особи не мають прав на Земельну ділянку. Обмеження та сервітути щодо Земельної ділянки на день підписання цього Договору відсутні.

## **8. Права та обов'язки Сторін**

### **8.1. Суперфіціар має право:**

8.1.1. Володіти, користуватися та розпоряджатися Земельною ділянкою, наданою під забудову в обсязі, який не перешкоджатиме здійсненню будівельних робіт та вводу об'єкта в експлуатацію Суперфіціарієм.

8.1.2. Одержувати від Суперфіціарія платежі за користування Земельною ділянкою в порядку та строки, передбачені розділом 4 цього Договору.

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

8.1.4. Вимагати від Суперфіціарія 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 Суперфіціарія дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, 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 її стану, окрім змін внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості на Земельній ділянці.

### **8.2. Суперфіціар зобов'язаний:**

8.2.1. Передати Земельну ділянку у користування Суперфіціарія у відповідності до Акта 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 Договору та законодавства України.

8.2.3. Після закінчення строку дії цього Договору, якщо Сторони не домовляться про його продовження, або його дострокового припинення, прийняти від Суперфіціарія по Акту приймання-передачі Земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього Договору.

### **8.3. Суперфіціарій має право:**

8.3.1. Вимагати від Суперфіціара надання в користування Земельної ділянки після підписання даного Договору по 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 суперфіцію.

8.3.4. Залучати на свій власний розсуд третіх осіб для виконання зобов'язань за цим Договором та для досягнення мети.

8.3.5. Користуватися на умовах і в порядку, обумовлених Сторонами, інженерними комунікаціями Суперфіціара з метою забезпечення належного виконання умов цього Договору.

### **8.4. Суперфіціарій зобов'язаний:**

8.4.1. Використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

8.4.2. Приступити до забудови Земельної ділянки в строки, встановлені цим Договором.

8.4.3. При використанні Земельної ділянки додержуватись природоохоронних та екологічних норм, санітарних та протипожежних норм та правил.

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

8.4.5. Повернути Земельну ділянку Суперфіціарю за Актом приймання-передачі у разі закінчення строку дії Договору або його дострокового припинення.

8.4.6. 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 обслуговування Об'єктів нерухомості на цій Земельній ділянці та втратою зелених насаджень.

## **9. Право власності на Об'єкти нерухомості**

9.1. 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.

9.2. В разі продажу Суперфіціарієм 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 ж обсязі, які були визначені в цьому Договорі.

## **10. Відповідальність сторін**

10.1. У випадку порушення своїх зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, визначену цим Договором та чинним законодавством України.

10.2. 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.

10.3. В разі несвоєчасного виконання Суперфіціарієм п. 4.3. 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.

10.4. 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.

10.5. 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.

## **11. Форс-мажорні обставини**

11.1. 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.

11.2. 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. Підтвердженням форс-мажорних обставин є документ, виданий органом, уповноваженим засвідчувати відповідні обставини форс-мажору (довідка Торгово-промислової палати України або інші відповідні документи державних органів). Неповідомлення Стороною, для якої виникли обставини форс-мажору, протягом вищезазначеного строку іншої Сторони про виникнення таких обставин та/або відсутність відповідного документу позбавляє у подальшому Сторону, для якої наступили обставини форс-мажору, права посилаючись на них.

## **12. Зміна умов договору та припинення його дії**

12.1. Зміни та доповнення до цього Договору вносяться виключно за взаємною згодою Сторін 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.

12.2. Дія цього Договору припиняється у разі:

12.2.1. Закінчення строку на який було укладено цей Договір;

12.2.2. Набуття Суперфіціарієм право власності на Земельну ділянку;

- 12.2.3. Відмови Суперфіціарія від права користування Земельною ділянкою;
- 12.2.4. Невикористання Земельної ділянки для забудови впродовж двох років підряд;
- 12.2.5. Не внесення Суперфіціарієм плати за користування Земельною ділянкою більше 3-х (трьох) місяців підряд;
- 12.2.6. В інших випадках, передбачених законодавством.
- 12.3. Договір може бути достроково розірваний:
  - 12.3.1. За взаємною згодою Сторін;
  - 12.3.2. За рішенням суду.
- 12.4. Розірвання цього Договору в односторонньому порядку не допускається, крім випадків передбачених цим договором та чинним законодавством.

### 13. Інші умови договору

13.1. Цей Договір укладено у двох примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу, по одному примірнику для кожної із Сторін.

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

### 14. Додатки до Договору

- 14.1. Невід'ємною частиною договору є:
  - 14.1.1. Кадастровий план земельної ділянки.
  - 14.1.2. Акт приймання-передачі.

### 15. Реквізити та підписи Сторін

#### СУПЕРФІЦІАР:

#### Теофіпольська селищна рада

30602, Хмельницька область,  
смт. Теофіполь, вул. Небесної Сотні, 34  
IBAN UA \_\_\_\_\_  
в \_\_\_\_\_  
МФО – \_\_\_\_\_  
код ЄДРПОУ– 04405774

Селищний голова

\_\_\_\_\_/ П.І.П.  
М.П.

#### СУПЕРФІЦІАРІЙ:

#### П.І.П.

306 \_\_, Хмельницька область, Хмельницький  
(Теофіпольський) район, смт/с. \_\_\_\_\_,  
вул. \_\_\_\_\_, буд \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_,  
паспорт (ID - картка) № \_\_\_\_\_ виданий

\_\_\_\_\_ року  
РНОКПП \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/ П.І.П.

Секретар селищної ради

Роман НЕПОТАС