**Договір суперфіція**

м. Черкаси «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ року

**Черкаська міська рада** в особі **міського голови \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** який діє на підставі ст. 42 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, надалі іменований Суперфіціар, з одного боку, та \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** надалі іменовані Суперфіціарій, з другого боку, разом пойменовані Сторони, а кожна окремо – Сторона, уклали цей Договір про нижченаведене:

**1. Предмет Договору**

1.1. Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає в строкове безоплатне користування земельну ділянку площею \_\_\_\_\_\_\_ га, яка знаходиться за адресою: м. Черкаси, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (надалі – Земельна ділянка).

Земельна ділянка знаходиться в межах площі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ га (кадастровий номер\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_). Цільове призначення\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(код КВЦПЗ – \_\_\_\_\_\_).

1.2. Метою надання в користування Земельної ділянки є здійснення Суперфіціарієм \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (надалі – Об’єкт нерухомості) згідно затвердженого проекту з дотриманням цільового призначення наданої в користування Земельної ділянки (надалі – будівництво).

**2. Об'єкт Договору та умови користування Земельною ділянкою**

1. Земельна ділянка надається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва Об'єкту нерухомості, визначеного в п. 1.2. цього Договору**.** Суперфіціарій отримує лише право користування нею на період будівництва Об’єкту нерухомості відповідно до умов цього Договору.

2.3. Діяльність Суперфіціарія щодо будівництва, реконструкції, експлуатації та обслуговування Об'єкту нерухомості не повинна негативно впливати на стан Земельної ділянки.

2.4. Земельна ділянка має використовуватися Суперфіціарієм відповідно до її цільового призначення. Суперфіціарій має право здійснювати будівництво на території Земельної ділянки відповідно до затвердженого проекту будівництва, законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил.

2.5. Право користування Земельною ділянкою, наданою для забудови, не може бути відчужене Суперфіціарієм іншим особам (крім випадків переходу права власності на Об’єкт нерухомості), внесено до статутного капіталу, передано у заставу.

**3. Строк дії Договору**

* 1. Договір укладено на 3 (три) роки.

3.2. Договір набуває чинності з моменту його державної реєстрації.

3.3. Договір припиняється достроково у разі введення Об′єкта нерухомості в експлуатацію, до закінчення строку дії цього договору.

**4. Плата за Земельну ділянку**

4.1. Плата за використання Земельної ділянки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

5.1. Земельна ділянка передається Суперфіціаром в користування Суперфіціарію за актом її приймання-передачі у 10-денний строк після державної реєстрації цього Договору.

**6. Умови повернення Земельної ділянки**

6.1. Після закінчення дії цього Договору, якщо жодна зі сторін не виявила бажання продовжити його дію, Суперфіціарій повертає Суперфіціару за актом приймання-передачі Земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в користування, з урахуванням змін, що сталися внаслідок реконструкції, будівництва, експлуатації та обслуговування Об’єкту нерухомості.

* 1. Суперфіціар у разі погіршення корисних властивостей земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, окрім змін, які сталися внаслідок реконструкції, будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єкту нерухомості на цій земельній ділянці, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному за домовленістю сторін. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.
	2. Поліпшення Земельної ділянки, проведене Суперфіціарієм за письмовою згодою з Суперфіціаром, підлягають відшкодуванню Суперфіціаром. Умови, обсяги і строки відшкодування Суперфіціарію витрат за проведені ним поліпшення Земельної ділянки визначаються окремою угодою Сторін.
	3. Суперфіціарій має право на відшкодування збитків, заподіяних внаслідок невиконання Суперфіціаром зобов'язань, передбачених цим Договором.

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

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

**7. Обмеження (обтяження) щодо використання Земельної ділянки**

* 1. Суперфіціар підтверджує, 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 договорів відчуження зіншими особами. Обмеження та сервітути щодо Земельної ділянки на день підписання цього Договору відсутні.
	2. Укладення відносно Земельної ділянки Договору суперфіцію не припиняє 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.
1. **Права та обов'язки Сторін**

***Права та обов'язки Суперфіціара:***

8.1. Суперфіціар має право:

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

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

8.1.3. Вимагати від Суперфіціарія при здійсненні реконструкції та будівництва Об’єкту нерухомості на Земельній ділянці, наданій у користування, додержання законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних 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 будівництва Об'єкту нерухомості.

8.1.5. По закінченню терміну дії цього договору, якщо Сторони не домовляться про його продовження на новий строк, прийняти від Суперфіціарія по акту приймання-передачі Земельну ділянку, що відповідає умовам цього договору.

8.2. Суперфіціар зобов'язаний:

8.2.1. Надати земельну ділянку у користування Суперфіціарію за актом приймання- передачі у строк, передбачений п. 5.1. цього договору в стані, що відповідає умовам цього Договору.

8.2.2. Не вчиняти дій, які можуть перешкоджати Суперфіціарію користуватися Земельною ділянкою для здійснення будівництва Об’єкту нерухомості, якщо такі дії Суперфіціарія є законними та не суперечать умовам цього 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 нерухомості.

***Права та обов'язки Суперфіціарія:***

8.3. Суперфіціарій має право:

8.3.1. Вимагати від Суперфіціара надання в користування Земельної ділянки після підписання цього договору та акту її приймання-передачі.

8.3.2. Самостійно господарювати на Земельній ділянці з дотриманням умов цього Договору.

8.3.3. Залучати на власний розсуд третіх осіб для виконання зобов'язань за даним Договором та для досягнення мети цього Договору.

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

8.4. Суперфіціарій зобов'язаний:

8.4.1. Використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та умов цього Договору.

8.4.2. Приступити до використання Земельної ділянки протягом 2-х місяців, після підписання акту приймання-передачі земельної ділянки.

8.4.3. Здійснити будівництво Об'єкту нерухомості протягом терміну, зазначеному в пункті 3.1. цього Договору.

8.4.4. При використанні Земельної ділянки додержуватись норм чинного законодавства України, зокрема, природоохоронних та екологічних норм, санітарних та протипожежних норм та правил.

8.4.5. Повернути Земельну ділянку Суперфіціару у стані, придатному для її подальшого використання після припинення дії цього Договору, на умовах і в порядку, встановлених цим Договором.

8.4.6. Відшкодовувати в установленому порядку Землекористувачу, кошти в розмірі земельного податку за період використання Земельної ділянки.

**9. Право власності на Об'єкт нерухомості**

9.1. Право власності на Об'єкт нерухомості на Земельній ділянці, відповідно до цього Договору, належить Суперфіціарію.

9.2. Суперфіціарій має право володіти, користуватися і розпоряджатися Об’єктом нерухомості.

9.3. В разі продажу Суперфіціарієм незавершеного будівництвом Об'єкту нерухомості право користування Земельною ділянкою в установленому чинним законодавством України порядку переходить до його покупця - нового власника на тих же умовах і в тому ж обсязі, які були визначені в даному Договорі. Зміна найменування Суперфіціарію (заміна Суперфіціарію) здійснюється шляхом внесення змін до цього договору.

**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 Сторонами. У разі недосягнення згоди щодо внесення змін до Договору спір розв'язується у судовому порядку.

10.2. У разі продовження дії Договору на новий строк, його умови можуть бути переглянуті та змінені за взаємною згодою сторін.

10.3. Дія цього Договору припиняється у разі:

10.3.1. Поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;

10.3.2. Спливу строку, на який було надано право користування;

10.3.3. Прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб;

10.3.4. Невикористання земельної ділянки для забудови в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови протягом трьох років;

10.3.5. Відмови землекористувача від права користування;

10.3.7. В інших випадках, передбачених законодавством.

10.4. Договір може бути достроково розірваний:

10.4.1. За взаємною згодою Сторін шляхом підписання двосторонньої угоди.

10.4.2. У разі виявлення не обумовлених Суперфіціаром у Договорі недоліків Земельної ділянки, які істотно перешкоджають Суперфіціарію використовувати Земельну ділянку.

10.4.3. За рішенням суду у випадках порушення умов Договору однією із сторін.

10.5. Розірвання цього Договору в односторонньому порядку не допускається.

10.6. 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.

10.7. 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 Суперфіціарія щодо користування Земельною ділянкою відповідно до умов даного Договору.

**11. Відповідальність Сторін**

11.1. У випадку порушення своїх зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність за дотримання правил використання та охорони земель, визначену цим Договором та законодавством України.

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. 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.

11.4. 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. Інші умови Договору**

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

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

**13. Невід’ємні частини Договору**

13.1. Кадастровий план земельної ділянки, яка передбачається для забудови.

**14. Реквізити Сторін**

|  |  |
| --- | --- |
| **Суперфіціар*****Місцезнаходження:*** | **Суперфіціарій*****Місцезнаходження:*** |

**Підписи сторін**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м.п. |

**АКТ**

**приймання-передачі земельної ділянки**

м. Черкаси «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ року

**Черкаська міська рада** в особі **міського голови \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** який діє на підставі ст. 42 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, надалі - Суперфіціар, з однієї сторони, та **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** надалі іменовані Суперфіціарій, з іншої сторони, склали цей акт приймання-передачі земельної ділянки про наступне:

Суперфіціар на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, передав, а Суперфіціарій прийняв в користування на умовах договору суперфіція земельну ділянку \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Площа та межі земельної ділянки залишаються без змін.

**Підписи сторін**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м.п. |