

ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 428925464
Дата, час формування: 28.05.2025 12:46:05
Витяг сформовано: Кривоус Олег Анатолійович, Якушинська сільська рада Вінницького району, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 67115781, дата і час реєстрації заяви: 26.05.2025 11:52:51

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3140230405206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900:01:007:0336
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0394

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 60075801

Дата, час державної реєстрації: 26.05.2025 11:52:51
Державний реєстратор: Кривоус Олег Анатолійович, Якушинська сільська рада Вінницького району, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіцію, серія та номер: 0336, виданий 19.05.2025, видавник: Сторони договору
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 79146059 від 28.05.2025 12:38:46, Кривоус Олег Анатолійович, Якушинська сільська рада Вінницького району, Вінницька обл.
Вид іншого речового права: право забудови земельної ділянки (суперфіцій)
Зміст, характеристика іншого речового права: земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва Об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки.,
Дата укладання договору (після 2013р.) / Дата державної реєстрації (до 2013р.): 19.05.2025, Строк: 5р., Дата закінчення дії: 19.05.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 2», код ЄДРПОУ: 45829253
Суперфіціар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ", код ЄДРПОУ: 45828434
Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка площею 0,0394 га - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

Витяг сформував: Кривоус О.А.

Підпис:



RRP-4HLEMSP00

ДОГОВІР СУПЕРФІЦІЮ №0336

19 травня 2025 року

с. Зарванці

з однієї сторони – Товариство з обмеженою відповідальністю «Баварія Сіті», код ЄДРПОУ 45828434, в особі директора Колеснікова Юрія Олексійовича, який діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціар», та з другої сторони – Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Баварія 2», код ЄДРПОУ 45829253, в особі Голови кооперативу Поворознюк Ольги Петрівни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій», що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору.

1.1. Суперфіціар надас, а Суперфіціарій приймас в строкове платне користування земельну ділянку площею 0.0394 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0336, цільове призначення «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)», яка розташована за адресою: Вінницька область, Вінницький район, Якушинецька сільська рада.

1.2. Земельна ділянка належить Суперфіціару що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав, індексний номер витягу 427148970, від 22.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3140230405206, номер відомостей про речове право 59903888.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0.0394 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0336

2.2. Земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва Об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки.

2.3. Земельна ділянка не вилучається з володіння (постійного користування) Суперфіціара, а Суперфіціарій отримує лише право на користування нею для будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості. Площа та межі Земельної ділянки залишаються без змін.

2.4. Діяльність Суперфіціарія щодо будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості не повинна негативно впливати на стан Земельної ділянки. Зокрема, Суперфіціарій повинен вживати усіх необхідних заходів з метою недопущення: деградації та забруднення земельної ділянки (передусім паливно-мастильними матеріалами, хімічними та іншими небезпечними речовинами понад гранично допустиму концентрацію), несанкціонованого скидання і розміщення відходів у ґрунтовому покриві та підземних горизонтах, порушення гідрологічного режиму земельної ділянки тощо.

2.5. Об'єкт користування має використовуватися Суперфіціарієм відповідно до його цільового призначення. Суперфіціарій має право здійснювати будівництво на території Земельної ділянки відповідно до затвердженого проекту будівництва, погодженого із Суперфіціаром.

3. Строк дії Договору

3.1. Договір укладено на 5 (п'ять) років.

3.2. По настанні строку вказаного в п. 3.1. даний договір вважається припиненим, а Суперфіціарій таким, що втратив право на строкове платне користування об'єктом даного договору з метою його забудови. Повернення Земельної ділянки оформлюється актом приймання-передачі в день закінчення строку дії даного Договору (п.3.1.).

4. Плата за користування.

4.1. Плата за користування Земельною ділянкою встановлюється у розмірі 5% від загальної площі побудованого на земельній ділянці Суперфіціарієм нерухомого майна.

4.2. Плата за користування Земельною ділянкою здійснюється після введення об'єкту будівництва в експлуатацію та розподілу відповідно до п. 4.1. даного Договору, площ побудованого на земельній ділянці Суперфіціарієм нерухомого майна.

5. Умови та строки передачі Земельної ділянки в користування.

5.1. Передача Земельної ділянки в користування Суперфіціарія здійснюється у 2 денний строк після реєстрації цього Договору.

5.2. В момент передачі Земельної ділянки в користування Суперфіціарію Сторони підписують Акт приймання-передачі Земельної ділянки.

5.3. Право на користування Земельною ділянкою відповідно до даного Договору у Суперфіціарія виникає після державної реєстрації цього права у встановленому законодавством порядку.

5.4. Укладений між Сторонами Договір підлягає державній реєстрації.

Суперфіціар:

Директор



Код ЄДРПОУ 45828434

Суперфіціарій:

Голова



Поворознюк О. П.

6. Умови повернення Земельної ділянки.

6.1. Земельна ділянка повертається Суперфіціару за актом приймання передачі Земельної ділянки протягом 5-ти 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.

6.2. Після припинення дії цього Договору, якщо жодна із Сторін за цим Договором не виявила бажання продовжити його дію, Суперфіціарій повертає Суперфіціару 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 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 повідомляє що на момент укладення даного Договору Земельна ділянка та розташовані на ній об'єкти нерухомого майна в іпотеці, під будя-якою заборонаю не перебувають, земельна ділянка в податковій заставі не знаходиться. Сервіти 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.

7.3. З моменту підписання договору Суперфіціар зобов'язується не укладати жодних договорів стосовно Земельної ділянки, за умовами яких щодо Земельної ділянки встановлювалися б будь-які обмеження (обтяження).

8. 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 під забудову в обсязі, який не перешкоджає здійсненню будівельних робіт та введення об'єктів в експлуатацію Суперфіціарієм.

8.1.2. Одержувати від Суперфіціарія розрахунок 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, дотримання державних стандартів, норм і правил, у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів, а також забезпечення при виконанні інвестиційних зобов'язань неухильне дотримання та виконання робіт у відповідності до затвердженої проектною документації, технічної документації, діючих ДБН, ДСТУ, ТУ та іншими будівельними нормативними документами, правил пожежної безпеки, електробезпеки, переміщення вантажів, промислової санітарії, охорони праці та навколишнього середовища і за це Суперфіціарій несе повну і одноосібну відповідальність. У разі порушення перелічених вище вимог Суперфіціар залишає за собою право на розірвання даного Договору в односторонньому порядку.

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 території, 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.

8.1.7. По закінченню терміна дії цього Договору, якщо Сторони не домовляться про його продовження на новий строк, прийняти від Суперфіціарія по Акту приймання-передачі Земельну ділянку у стані, що відповідає умовам даного Договору.

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

8.1.9. Суперфіціар має право в односторонньому порядку розірвати Договір Суперфіцію у разі порушення Суперфіціарієм, передбачених у графіку будівництва, який погоджений з Суперфіціаром строків будівництва та введення в експлуатацію об'єктів будівництва, що розташовані на Земельній ділянці, понад 3 (трих) календарних місяців поспіль.

8.2. Суперфіціар зобов'язаний:

8.2.1. Передати Земельну ділянку у користування Суперфіціарію за Актом 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 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 Договору суперфіцію.

Права та обов'язки Суперфіціарія:

8.3. Суперфіціарію має право:

Суперфіціар:

Директор



Колесніченко Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Новорознік О. П.

- 8.3.1. Вимагати від Суперфіціара надання в користування Земельної ділянки після підписання даного Договору та його державної реєстрації, шляхом підписання Акту приймання-передачі Земельної ділянки.
- 8.3.2. Самостійно господарювати на Земельній ділянці з дотриманням умов Договору суперфіцію.
- 8.3.3. Одержувати доходи від проведення діяльності, передбаченої даним Договором.
- 8.3.4. Залучати на свій власний розсуд для виконання зобов'язань за даним Договором та для досягнення мети цього Договору треті організації.
- 8.3.5. Переважного перед третіми особами придбання у власність Земельної ділянки.
- 8.3.6. За письмовою згодою Суперфіціара проводити поліпшення Земельної ділянки без зміни її цільового призначення.
- 8.3.7. Вимагати від Суперфіціара припинення даного договору, якщо 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.
- 8.3.8. Користуватися на умовах і в порядку, обумовлених Сторонами, інженерними комунікаціями Суперфіціара з метою забезпечення належної господарської діяльності Суперфіціарія на Земельній ділянці.
- 8.3.9. Зводити з дотриманням технічної документації житлі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження, відповідно до умов цього Договору.
- 8.3.10. Здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою Суперфіціара будівництво водогосподарських споруд.

8.4. Суперфіціарії зобов'язаний:

- 8.4.1. Використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та проекту забудови.
- 8.4.2. Приступити до використання Земельної ділянки в строки, встановлені цим Договором, зареєстрованим в установленому законом порядку та після підписання Акту приймання-передачі Земельної ділянки.
- 8.4.3. Розпочати будівництво Об'єктів нерухомості з дати набрання чинності даним Договором за умови отримання усіх необхідних дозвільних документів відповідно до вимог чинного законодавства.
- 8.4.4. При використанні Земельної ділянки додержуватись природоохоронних та екологічних норм, санітарних та протипожежних, інших передбачених чинним законодавством норм та правил.
- 8.4.5. Своєчасно проводити розрахунок за користування Земельною ділянкою в порядку та строки, передбачені розділом 4 цього Договору.
- 8.4.6. Погодити з Суперфіціаром проект будівництва на Земельній ділянці.
- 8.4.7. Повернути Земельну ділянку Суперфіціару у стані, придатному для її подальшого використання після припинення дії цього Договору, на умовах і в порядку, встановлених даним Договором.
- 8.4.8. 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. Суперфіціарії має право володіти, користуватися і розпоряджатися зведеними ним будівлями і 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 обсязі, які були визначені в даному Договорі.
- 9.3. Ризик випадкового знищення або пошкодження Земельної ділянки, наданої в користування Суперфіціарію чи її частини протягом дії Договору несе Суперфіціарії.

10. Зміна умов договору, 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 уповноваженими на те представниками Сторін. 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 Суперфіціара та Суперфіціарія;
- 10.3.2. Спливу строку цього Договору;
- 10.3.3. Відмови Суперфіціарія від права користування Земельною ділянкою, що оформляється додатковою угодою до даного Договору. В такому випадку повернення Земельної ділянки відбувається в порядку передбаченому в п.3.1. даного Договору;

Суперфіціар:

Директор



Моворознік О. П.

10.3.4. Невнесення Суперфіціарієм плати за користування Земельною ділянкою у встановлений цим Договором строки понад 3 місяців;

10.3.5. В інших випадках передбачених законодавством.

10.4. Договір може бути достроково розірваний:

10.4.1. За взаємною згодою Сторін;

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

10.4.3. Суперфіціар має право в односторонньому порядку розірвати Договір Суперфіцію у разі порушення Суперфіціарієм, передбачених у графіку будівництва, який погоджений з Суперфіціаром строків будівництва та введення в експлуатацію об'єктів будівництва, що розташовані на Земельній ділянці, понад 3 (три) календарних місяців поспіль. В такому випадку повернення Земельної ділянки відбувається в порядку передбаченому в п.3.2. даного Договору

10.4.4. За рішенням суду.

10.5. 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.

10.6. 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. Новий власник даної Земельної ділянки, обтяженої суперфіцією, не може на власний розсуд обмежити, змінити чи припинити цей Договір.

10.7. У разі ліквідації або реорганізації Суперфіціарія, положення цього Договору зберігають свою чинність для правонаступника прав та обов'язків Суперфіціарія.

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 провини (винних дій або бездіяльності), у повному обсязі.

11.3. В разі несвочасного 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 кожен день прострочення сплати.

11.4. Сторони не несуть відповідальності за порушення своїх зобов'язань за цим Договором, якщо воно сталося не з їх провини. Сторона вважається невинною, якщо вона доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів для належного виконання зобов'язання.

11.5. Усі спори, що пов'язані з виконанням цього Договору вирішуються шляхом переговорів між Сторонами. Якщо спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується у судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору у порядку визначеному чинним законодавством України.

12. Форс-Мажорні Обставини

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 і 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 і 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);
- дії або акти державних органів, виконавчих органів влади та місцевого самоврядування, спрямовані на припинення або призупинення 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;
- інші подібні обставини.

12.4. Сторона, яка не може виконати умови 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 дії форс-мажорних обставин підтверджують документи, що видані Торгово-промисловою палатою України або іншим компетентним незалежним органом чи державною установою.

Суперфіціар:

Директор



Іван Іванов ІО, О.

Суперфіціар:



Іван Іванов ІО, О.

Поворотник О. П.

13. Інші умови Договору

13.1. Цей Договір укладено у 2 (двох) автентичних примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу.

13.2. Після підписання даного Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні угоди та протоколи про наміри з питань, що так чи інакше стосуються даного Договору, втрачають юридичну силу.

13.3. Всі витрати за складання і оформлення цього Договору несе **Суперфіціарій**.

13.4. 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.

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

13.6. Зміст статей 95,96, 102-1,103-109 Земельного кодексу України, та ст. 413-417 Цивільного кодексу України. Сторонам Договору - роз'яснено.

14. Невід'ємні частини Договору

14.1. Невід'ємними частинами Договору є:

14.1.1. Додаток № 1. Акт приймання-передачі Об'єкта Договору суперфіцію.

15. Реквізити та підписи Сторін

Суперфіціар:

ТОВ «Баварія Сіті»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45828434

Директор



Суперфіціарій:

ОК «ЖБК «Баварія 2»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45829253

Голова кооперативу



Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Поворознюк О. П.

**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіції №0336 від 19.05.2025 року.**

м. Вінниця

19 травня 2025 року

з однієї сторони – Товариство з обмеженою відповідальністю «Баварія Сіті», код ЄДРПОУ 45828434, в особі директора Колеснікова Юрія Олексійовича, який діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціар», та
з другої сторони – Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Баварія 2», код ЄДРПОУ 45829253, в особі Голови кооперативу Поворознюк Ольги Петрівни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,
що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Акт прийому-передачі про таке:

1. На підставі договору суперфіції №0336, від 19.05.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі - Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0.0394 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0336, цільове призначення «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)», яка розташована за адресою: Вінницька область, Вінницький район, Якушинецька сільська рада.

2. Метою надання в користування Земельної ділянки є здійснення Суперфіціарієм будівництва об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування, з дотриманням цільового призначення наданої в користування Земельної ділянки.

3. Акт прийому-передачі земельної ділянки є невід'ємною частиною Договору.

Суперфіціар:

ТОВ «Баварія Сіті»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45828434

Директор



Юрій КОЛЕСНИКОВ

Суперфіціарій:

ОК «ЖБК «Баварія 2»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45829253

Голова кооперативу



Ольга ПОВОРОЗНЮК

Суперфіціар:

Директор



Колесніков Ю.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Поворознюк О. П.

ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 417660035
Дата, час формування: 13.03.2025 11:12:01
Витяг сформовано: Ковбас Анастасія Ігорівна, Вороновицька селищна рада Вінницького району Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 65713068, дата і час реєстрації заяви: 10.03.2025 16:04:14

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3067030605206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900:01:007:0297
Опис об'єкта: Площа (га): 0.033

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 58980314

Дата, час державної реєстрації: 10.03.2025 16:04:14
Державний реєстратор: Ковбас Анастасія Ігорівна, Вороновицька селищна рада Вінницького району Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіцію, серія та номер: 0297, виданий 05.03.2025, видавник: Узгоджено між сторонами; акт приймання-передачі, серія та номер: б/н, виданий 05.03.2025, видавник: Узгоджено між сторонами
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 77780939 від 13.03.2025 11:09:10, Ковбас Анастасія Ігорівна, Вороновицька селищна рада Вінницького району Вінницької області, Вінницька обл.
Вид іншого речового права: право забудови земельної ділянки (суперфіцій)
Зміст, характеристика іншого речового права: Дата укладання договору (після 2013р.) / Дата державної реєстрації (до 2013р.): 05.03.2025, Строк: 5р., Дата закінчення дії: 05.03.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Землевласник, Суперфіціар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ", код ЄДРПОУ: 45828434
Суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 2», код ЄДРПОУ: 45829253
Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва Об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки.

Витяг сформував: Ковбас А.І.

Підпис:



ДОГОВІР СУПЕРФІЦІЮ №0297

с. Зарванці

05 березня 2025 року

з однієї сторони – Товариство з обмеженою відповідальністю «Баварія Сіті», код ЄДРПОУ 45828434, в особі директора Колеснікова Юрія Олексійовича, який діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціар», та
з другої сторони – Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Баварія 2», код ЄДРПОУ 45829253, в особі Голови кооперативу Поворознюк Ольги Петрівни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,
що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору.

1.1. Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0.0330 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0297, цільове призначення «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)», яка розташована за адресою: Вінницька область, Вінницький район, Якушинецька сільська рада.

1.2. Земельна ділянка належить Суперфіціару що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав, індексний номер витягу 408992820, від 22.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3067030605206, номер відомостей про речове право 58099351.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0.0330 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0297

2.2. Земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва Об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки.

2.3. Земельна ділянка не вилучається з володіння (постійного користування) Суперфіціара, а Суперфіціарій отримує лише право на користування нею для будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості. Площа та межі Земельної ділянки залишаються без змін.

2.4. Діяльність Суперфіціарія щодо будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості не повинна негативно впливати на стан Земельної ділянки. Зокрема, Суперфіціарій повинен вживати усіх необхідних заходів з метою недопущення: деградації та забруднення земельної ділянки (передусім паливно-мастильними матеріалами, хімічними та іншими небезпечними речовинами понад гранично допустиму концентрацію), несанкціонованого скидання і розміщення відходів у ґрунтовому покриві та підземних горизонтах, порушення гідрологічного режиму земельної ділянки тощо.

2.5. Об'єкт користування має використовуватися Суперфіціарієм відповідно до його цільового призначення. Суперфіціарій має право здійснювати будівництво на території Земельної ділянки відповідно до затвердженого проекту будівництва, погодженого із Суперфіціаром.

3. Строк дії Договору

3.1. Договір укладено на 5 (п'ять) років.

3.2. По настанні строку вказаного в п. 3.1. даний договір вважається припиненим, а Суперфіціарій таким, що втратив право на строкове платне користування об'єктом даного договору з метою його забудови. Повернення Земельної ділянки оформлюється актом приймання-передачі в день закінчення строку дії даного Договору (п.3.1.).

4. Плата за користування.

4.1. Плата за користування Земельною ділянкою встановлюється у розмірі 5% від загальної площі побудованого на земельній ділянці Суперфіціарієм нерухомого майна.

4.2. Плата за користування Земельною ділянкою здійснюється після введення об'єкту будівництва в експлуатацію та розподілу відповідно до п. 4.1. даного Договору, площ побудованого на земельній ділянці Суперфіціарієм нерухомого майна.

4.3. У випадку зміни банківських реквізитів Суперфіціара, він зобов'язаний протягом 5 (п'яти) робочих днів письмово повідомити про це Суперфіціарія.

5. Умови та строки передачі Земельної ділянки в користування.

5.1. Передача Земельної ділянки в користування Суперфіціарія здійснюється у 2 денний строк після реєстрації цього Договору.

5.2. В момент передачі Земельної ділянки в користування Суперфіціарію Сторони підписують Акт приймання-передачі Земельної ділянки.

5.3. Право на користування Земельною ділянкою відповідно до даного Договору у Суперфіціарія виникає після державної реєстрації цього права у встановленому законодавством порядку.

Суперфіціар:

Директор



Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Поворознюк О. П.

5.4. Укладений між Сторонами Договір підлягає державній реєстрації.

6. Умови повернення Земельної ділянки.

6.1. Земельна ділянка повертається **Суперфіціару** за актом приймання передачі Земельної ділянки протягом 5-ти 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.

6.2. Після припинення дії цього Договору, якщо жодна із Сторін за цим Договором не виявила бажання подовжити його дію, **Суперфіціарій** повертає **Суперфіціару** 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 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** повідомляє що на момент укладення даного Договору Земельна ділянка та розташовані на ній об'єкти нерухомого майна в іпотеці, під будья-якою заборонаю не перебувають, земельна ділянка в податковій заставі не знаходиться. 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.

7.3. З моменту підписання договору **Суперфіціар** зобов'язується не укладати жодних договорів стосовно Земельної ділянки, за умовами яких щодо Земельної ділянки встановлювалися б будь-які обмеження (обтяження).

8. 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 під забудову в обсязі, який не перешкоджає здійсненню будівельних робіт та введення об'єктів 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, а також забезпечення при виконанні інвестиційних зобов'язань неухильне дотримання та виконання робіт у відповідності до затвердженої проектною документації, технічної документації, діючих ДБН, ДСТУ, ТУ та іншими будівельними нормативними документами, правил пожежної безпеки, електробезпеки, переміщення вантажів, промислової санітарії, охорони праці та навколишнього середовища і за це **Суперфіціарій** несе повну і одноосібну відповідальність. У разі порушення перелічених вище вимог **Суперфіціар** залишає за собою право на розірвання даного Договору в односторонньому порядку.

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 території, 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.

8.1.7. По закінченню терміна дії цього Договору, якщо Сторони не домовляться про його подовження на новий строк, прийняти від **Суперфіціарія** по Акту приймання-передачі Земельну ділянку у стані, що відповідає умовам даного Договору.

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

8.1.9. **Суперфіціар** має право в односторонньому порядку розірвати Договір Суперфіцію у разі порушення **Суперфіціарієм**, передбачених у графіку будівництва, який погоджений з **Суперфіціаром** строків будівництва та введення в експлуатацію об'єктів будівництва, що розташовані на Земельній ділянці, понад 3 (трих) календарних місяців поспіль.

8.2. Суперфіціар зобов'язаний:

8.2.1. Передати Земельну ділянку у користування **Суперфіціарію** за Актом приймання-передачі у строк, передбачений п. 5.1. цього Договору, у стані, що відповідає умовам цього Договору.

8.2.2. Не чинити дій, які можуть перешкодити **Суперфіціарію** користуватися Земельною ділянкою та здійснювати будівництво, 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 Договору суперфіцію.

Права та обов'язки Суперфіціарія:

Суперфіціар

Директор



Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій

Голова кооперативу



Новорознюк О. П.

8.3. Суперфіціарій має право:

- 8.3.1. Вимагати від **Суперфіціара** надання в користування Земельної ділянки після підписання даного Договору та його державної реєстрації, шляхом підписання 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. Одержувати доходи від проведення діяльності, передбаченої даним Договором.
- 8.3.5. Залучати на свій власний розсуд для виконання зобов'язань за даним Договором та для досягнення мети цього Договору треті організації.
- 8.3.6. Переважного перед третіми особами придбання у власність Земельної ділянки.
- 8.3.7. За письмовою згодою **Суперфіціара** проводити поліпшення Земельної ділянки без зміни її цільового призначення.
- 8.3.8. Вимагати від **Суперфіціара** припинення даного договору, якщо 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.
- 8.3.9. Користуватися на умовах і в порядку, обумовлених Сторонами, інженерними комунікаціями **Суперфіціара** з метою забезпечення належної господарської діяльності **Суперфіціарія** на Земельній ділянці.
- 8.3.10. Зводити з дотриманням технічної документації жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження, відповідно до умов цього Договору.
- 8.3.11. Здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою **Суперфіціара** будівництво водогосподарських споруд.

8.4. Суперфіціарій зобов'язаний:

- 8.4.1. Використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та проекту забудови.
- 8.4.2. Приступити до використання Земельної ділянки в строки, встановлені цим Договором, зареєстрованим в установленому законом порядку та після підписання Акту приймання-передачі Земельної ділянки.
- 8.4.3. Розпочати будівництво Об'єктів нерухомості з дати набрання чинності даним Договором за умови отримання усіх необхідних дозвільних документів відповідно до вимог чинного законодавства.
- 8.4.4. При використанні Земельної ділянки дотримуватись природоохоронних та екологічних норм, санітарних та протипожежних, інших передбачених чинним законодавством норм та правил.
- 8.4.5. Своєчасно вносити плату за користування Земельною ділянкою в порядку та строки, передбачені розділом 4 цього Договору.
- 8.4.6. Погодити з **Суперфіціаром** проект будівництва на Земельній ділянці.
- 8.4.7. Повернути Земельну ділянку **Суперфіціару** у стані, придатному для її подальшого використання після припинення дії цього Договору, на умовах і в порядку, встановлених даним Договором.
- 8.4.8. 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 і 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 обсязі, які були визначені в даному Договорі.
- 9.3. Ризик випадкового знищення або пошкодження Земельної ділянки, наданої в користування **Суперфіціарію** чи її частини протягом дії Договору несе **Суперфіціарій**.

10. Зміна умов договору, 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 уповноваженими на те представниками Сторін. 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 **Суперфіціара** та **Суперфіціарія**;
 - 10.3.2. Спливу строку цього Договору;

Суперфіціар:

Директор



Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Поворознюк О. П.

10.3.3. Відмови **Суперфіціарія** від права користування Земельною ділянкою, що оформляється додатковою угодою до даного Договору. В такому випадку повернення Земельної ділянки відбувається в порядку передбаченому в п.3.1. даного Договору;

10.3.4. Невнесення **Суперфіціарієм** плати за користування Земельною ділянкою у встановлений цим Договором строки понад 3 місяців;

10.3.5. В інших випадках передбачених законодавством.

10.4. Договір може бути достроково розірваний:

10.4.1. За взаємною згодою Сторін;

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

10.4.3. **Суперфіціар** має право в односторонньому порядку розірвати Договір Суперфіцію у разі порушення **Суперфіціарієм**, передбачених у графіку будівництва, який погоджений з **Суперфіціаром** строків будівництва та введення в експлуатацію об'єктів будівництва, що розташовані на Земельній ділянці, понад 3 (трих) календарних місяців поспіль. В такому випадку повернення Земельної ділянки відбувається в порядку передбаченому в п.3.2. даного Договору

10.4.4. За рішенням суду.

10.5. 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.

10.6. 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. Новий власник даної Земельної ділянки, обтяженої суперфіцією, не може на власний розсуд обмежити, змінити чи припинити цей Договір.

10.7. У разі ліквідації або реорганізації **Суперфіціарія**, положення цього Договору зберігають свою чинність для правонаступника прав та обов'язків **Суперфіціарія**.

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 провини (винних дій або бездіяльності), у повному обсязі.

11.3. В разі несвочасного 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 кожен день прострочення сплати.

11.4. Сторони не несуть відповідальності за порушення своїх зобов'язань за цим Договором, якщо воно сталося не з їх провини. Сторона вважається невинною, якщо вона доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів для належного виконання зобов'язання.

11.5. Усі спори, що пов'язані з виконанням цього Договору вирішуються шляхом переговорів між Сторонами. Якщо спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується у судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору у порядку визначеному чинним законодавством України.

12. Форс-Мажорні Обставини

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 і 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 і 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);
- дії або акти державних органів, виконавчих органів влади та місцевого самоврядування, спрямовані на припинення або призупинення 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;
- інші подібні обставини.

Суперфіціар:

Директор

Колесніков Ю. О.

Суперфіціар:

Голова кооперативу

Поворознюк О. П.

12.4. Сторона, яка не може виконати умови 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 Торгово-промисловою палатою України або іншим компетентним незацікавленим органом чи відповідною державною установою.

13. Інші умови Договору

13.1. Цей Договір укладено у 2 (двох) автентичних примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу.

13.2. Після підписання даного Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні угоди та протоколи про наміри з питань, що так чи інакше стосуються даного Договору, втрачають юридичну силу.

13.3. Всі витрати за складання і оформлення цього Договору несе **Суперфіціарій**.

13.4. 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.

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

13.6. Зміст статей 95,96, 102-1,103-109 Земельного кодексу України, та ст. 413-417 Цивільного кодексу України, Сторонам Договору - роз'яснено.

14. Невід'ємні частини Договору

14.1. Невід'ємними частинами Договору є:

14.1.1. Додаток № 1. Акт приймання-передачі Об'єкта Договору суперфіцію.

15. Реквізити та підписи Сторін

Суперфіціар:

ТОВ «Баварія Сіті»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45828434

Директор

Юрій КОЛЕСНИКОВ



Суперфіціарій:

ОК «ЖБК «Баварія 2»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45829253

Голова кооперативу

Ольга ПОВОРОЗНЮК



Суперфіціар:

Директор

Колесников Ю. О.



Суперфіціарій:

Голова кооперативу

Поворознюк О. П.



**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіцію №0297 від 05.03.2025 року.**

м. Вінниця

05 березня 2025 року

з однієї сторони – Товариство з обмеженою відповідальністю «Баварія Сіті», код ЄДРПОУ 45828434, в особі директора Колеснікова Юрія Олексійовича, який діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціар», та
з другої сторони – Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Баварія 2», код ЄДРПОУ 45829253, в особі Голови кооперативу Поворознюк Ольги Петрівни, який діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,
що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Акт прийому-передачі про таке:

1. На підставі договору суперфіцію №0297, від 05.03.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі - Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0.0330 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0297, цільове призначення «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)», яка розташована за адресою: Вінницька область, Вінницький район, Якушинецька сільська рада.

2. Метою надання в користування Земельної ділянки є здійснення Суперфіціарієм будівництва об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки, з дотриманням цільового призначення наданої в користування Земельної ділянки.

3. Акт прийому-передачі земельної ділянки є невід'ємною частиною Договору.

Суперфіціар:

Суперфіціарій:

ТОВ «Баварія Сіті»

ОК «ЖБК «Баварія 2»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45828434

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45829253

Директор

Юрій КОЛЕСНИКОВ



Голова кооперативу

Ольга ПОВОРОЗНЮК



Суперфіціар:

Суперфіціарій:

Директор

Колесніков Ю. О.



Голова кооперативу

Поворознюк О. П.



ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 417649101
Дата, час формування: 13.03.2025 10:47:20
Витяг сформовано: Ковбас Анастасія Ігорівна, Вороновицька селищна рада Вінницького району Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 65712527, дата і час реєстрації заяви: 10.03.2025 15:53:47

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3067039605206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900:01:007:0299
Опис об'єкта: Площа (га): 0.033

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 58979184

Дата, час державної реєстрації: 10.03.2025 15:53:47
Державний реєстратор: Ковбас Анастасія Ігорівна, Вороновицька селищна рада Вінницького району Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіцію, серія та номер: 0299, виданий 05.03.2025, видавник: Узгоджено між сторонами; акт приймання-передачі, серія та номер: б/н, виданий 05.03.2025, видавник: Узгоджено між сторонами
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 77779713 від 13.03.2025 10:44:07, Ковбас Анастасія Ігорівна, Вороновицька селищна рада Вінницького району Вінницької області, Вінницька обл.
Вид іншого речового права: право забудови земельної ділянки (суперфіцій)
Зміст, характеристика іншого речового права: Дата укладання договору (після 2013р.) / Дата державної реєстрації (до 2013р.): 05.03.2025, Строк: 5р., Дата закінчення дії: 05.03.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Землевласник, Суперфіціар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ", код ЄДРПОУ: 45828434
Суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 2», код ЄДРПОУ: 45829253
Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва Об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки.

Витяг сформував: Ковбас А.І.

Підпис:



ДОГОВІР СУПЕРФІЦІО №0299

с. Зарванці

05 березня 2025 року

з однієї сторони – Товариство з обмеженою відповідальністю «Баварія Сіті», код ЄДРПОУ 45828434, в особі директора Колеснікова Юрія Олексійовича, який діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціар», та
з другої сторони – Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Баварія 2», код ЄДРПОУ 45829253, в особі Голови кооперативу Поворознюк Ольги Петрівни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,
що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору.

1.1. Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0.0330 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0299, цільове призначення «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)», яка розташована за адресою: Вінницька область, Вінницький район, Якушинецька сільська рада.

1.2. Земельна ділянка належить Суперфіціару що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав, індексний номер витягу 408994730, від 22.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3067039605206, номер відомостей про речове право 58099520.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0.0330 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0299.

2.2. Земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва Об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки.

2.3. Земельна ділянка не вилучається з володіння (постійного користування) Суперфіціара, а Суперфіціарій отримує лише право на користування нею для будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості. Площа та межі Земельної ділянки залишаються без змін.

2.4. Діяльність Суперфіціарія щодо будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості не повинна негативно впливати на стан Земельної ділянки. Зокрема, Суперфіціарій повинен вживати усіх необхідних заходів з метою недопущення: деградації та забруднення земельної ділянки (передусім паливно-мастильними матеріалами, хімічними та іншими небезпечними речовинами понад гранично допустиму концентрацію), несанкціонованого скидання і розміщення відходів у ґрунтового покриві та підземних горизонтах, порушення гідрологічного режиму земельної ділянки тощо.

2.5. Об'єкт користування має використовуватися Суперфіціарієм відповідно до його цільового призначення. Суперфіціарій має право здійснювати будівництво на території Земельної ділянки відповідно до затвердженого проекту будівництва, погодженого із Суперфіціаром.

3. Строк дії Договору

3.1. Договір укладено на 5 (п'ять) років.

3.2. По настанні строку вказаного в п. 3.1. даний договір вважається припиненим, а Суперфіціарій таким, що втратив право на строкове платне користування об'єктом даного договору з метою його забудови. Повернення Земельної ділянки оформлюється актом приймання-передачі в день закінчення строку дії даного Договору (п.3.1.).

4. Плата за користування.

4.1. Плата за користування Земельною ділянкою встановлюється у розмірі 5% від загальної площі побудованого на земельній ділянці Суперфіціарієм нерухомого майна.

4.2. Плата за користування Земельною ділянкою здійснюється після введення об'єкту будівництва в експлуатацію та розподілу відповідно до п. 4.1. даного Договору, площ побудованого на земельній ділянці Суперфіціарієм нерухомого майна.

4.3. У випадку зміни банківських реквізитів Суперфіціара, він зобов'язаний протягом 5 (п'яти) робочих днів письмово повідомити про це Суперфіціарія.

5. Умови та строки передачі Земельної ділянки в користування.

5.1. Передача Земельної ділянки в користування Суперфіціарія здійснюється у 2 денний строк після реєстрації цього Договору.

5.2. В момент передачі Земельної ділянки в користування Суперфіціарію Сторони підписують Акт приймання-передачі Земельної ділянки.

Суперфіціар:

Директор



Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Поворознюк О. П.

5.3. Право на користування Земельною ділянкою відповідно до даного Договору у **Суперфіціарія** виникає після державної реєстрації цього права у встановленому законодавством порядку.

5.4. Укладений між Сторонами Договір підлягає державній реєстрації.

6. Умови повернення Земельної ділянки.

6.1. Земельна ділянка повертається **Суперфіціару** за актом приймання передачі Земельної ділянки протягом 5-ти 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.

6.2. Після припинення дії цього Договору, якщо жодна із Сторін за цим Договором не виявила бажання продовжити його дію, **Суперфіціарій** повертає **Суперфіціару** 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 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** повідомляє що на момент укладення даного Договору Земельна ділянка та розташовані на ній об'єкти нерухомого майна в іпотеці, під будья-якою заборонаю не перебувають, земельна ділянка в податковій заставі не знаходиться. 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.

7.3. З моменту підписання договору **Суперфіціар** зобов'язується не укладати жодних договорів стосовно Земельної ділянки, за умовами яких щодо Земельної ділянки встановлювалися б будь-які обмеження (обтяження).

8. 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 під забудову в обсязі, який не перешкоджає здійсненню будівельних робіт та введення об'єктів 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, а також забезпечення при виконанні інвестиційних зобов'язань неухильне дотримання та виконання робіт у відповідності до затвердженої проектної документації, технічної документації, діючих ДБН, ДСТУ, ТУ та іншими будівельними нормативними документами, правил пожежної безпеки, електробезпеки, переміщення вантажів, промислової санітарії, охорони праці та навколишнього середовища і за це **Суперфіціарій** несе повну і одноосібну відповідальність. У разі порушення перелічених вище вимог **Суперфіціар** залишає за собою право на розірвання даного Договору в односторонньому порядку.

8.1.5. Вимагати від **Суперфіціарія** дотримання режиму водоохоронних зон, бережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та території, 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.

8.1.7. По закінченню терміна дії цього Договору, якщо Сторони не домовляться про його продовження на новий строк, прийняти від **Суперфіціарія** по Акту приймання-передачі Земельну ділянку у стані, що відповідає умовам даного Договору.

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

8.1.9. **Суперфіціар** має право в односторонньому порядку розірвати Договір Суперфіцію у разі порушення **Суперфіціарієм**, передбачених у графіку будівництва, який погоджений з **Суперфіціаром** строків будівництва та введення в експлуатацію об'єктів будівництва, що розташовані на Земельній ділянці, понад 3 (трих) календарних місяців поспіль.

8.2. Суперфіціар зобов'язаний:

8.2.1. Передати Земельну ділянку у користування **Суперфіціарію** за Актом 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 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 Договору суперфіцію.

Суперфіціар:

Директор _____ Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу _____ Поворознюк О. П.

Права та обов'язки Суперфіціарія:

8.3. Суперфіціарій має право:

- 8.3.1. Вимагати від Суперфіціаря надання в користування Земельної ділянки після підписання даного Договору та його державної реєстрації, шляхом підписання 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. Одержувати доходи від проведення діяльності, передбаченої даним Договором.
- 8.3.5. Залучати на свій власний розсуд для виконання зобов'язань за даним Договором та для досягнення мети цього Договору треті організації.
- 8.3.6. Переважного перед третіми особами придбання у власність Земельної ділянки.
- 8.3.7. За письмовою згодою Суперфіціаря проводити поліпшення Земельної ділянки без зміни її цільового призначення.
- 8.3.8. Вимагати від Суперфіціаря припинення даного договору, якщо 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.
- 8.3.9. Користуватися на умовах і в порядку, обумовлених Сторонами, інженерними комунікаціями Суперфіціаря з метою забезпечення належної господарської діяльності Суперфіціаря на Земельній ділянці.
- 8.3.10. Зводити з дотриманням технічної документації жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження, відповідно до умов цього Договору.
- 8.3.11. Здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою Суперфіціаря будівництво водогосподарських споруд.

8.4. Суперфіціарій зобов'язаний:

- 8.4.1. Використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та проекту забудови.
- 8.4.2. Приступити до використання Земельної ділянки в строки, встановлені цим Договором, зареєстрованим в установленому законом порядку та після підписання Акту приймання-передачі Земельної ділянки.
- 8.4.3. Розпочати будівництво Об'єктів нерухомості з дати набрання чинності даним Договором за умови отримання усіх необхідних дозвільних документів відповідно до вимог чинного законодавства.
- 8.4.4. При використанні Земельної ділянки додержуватись природоохоронних та екологічних норм, санітарних та протипожежних, інших передбачених чинним законодавством норм та правил.
- 8.4.5. Своєчасно вносити плату за користування Земельною ділянкою в порядку та строки, передбачені розділом 4 цього Договору.
- 8.4.6. Погодити з Суперфіціаром проект будівництва на Земельній ділянці.
- 8.4.7. Повернути Земельну ділянку Суперфіціарю у стані, придатному для її подальшого використання після припинення дії цього Договору, на умовах і в порядку, встановлених даним Договором.
- 8.4.8. 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 і 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 обсязі, які були визначені в даному Договорі.

9.3. Ризик випадкового знищення або пошкодження Земельної ділянки, наданої в користування Суперфіціарію чи її частини протягом дії Договору несе Суперфіціарій.

10. Зміна умов договору, 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 уповноваженими на те представниками Сторін. 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 Суперфіціаря та Суперфіціарія;
- 10.3.2. Співяву строку цього Договору;

Суперфіціар:

Директор _____ Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу _____ Поворознюк О. П.

10.3.3. Відмови **Суперфіціарія** від права користування Земельною ділянкою, що оформляється додатковою угодою до даного Договору. В такому випадку повернення Земельної ділянки відбувається в порядку передбаченому в п.3.1. даного Договору;

10.3.4. Невнесення **Суперфіціарієм** плати за користування Земельною ділянкою у встановлений цим Договором строки понад 3 місяців;

10.3.5. В інших випадках передбачених законодавством.

10.4. Договір може бути достроково розірваний:

10.4.1. За взаємною згодою Сторін;

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

10.4.3. **Суперфіціар** має право в односторонньому порядку розірвати Договір **Суперфіцію** у разі порушення **Суперфіціарієм**, передбачених у графіку будівництва, який погоджений з **Суперфіціаром** строків будівництва та введення в експлуатацію об'єктів будівництва, що розташовані на Земельній ділянці, понад 3 (трих) календарних місяців поспіль. В такому випадку повернення Земельної ділянки відбувається в порядку передбаченому в п.3.2. даного Договору

10.4.4. За рішенням суду.

10.5. 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.

10.6. 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. Новий власник даної Земельної ділянки, обтяженої суперфіцієм, не може на власний розсуд обмежити, змінити чи припинити цей Договір.

10.7. У разі ліквідації або реорганізації **Суперфіціарія**, положення цього Договору зберігають свою чинність для правонаступника прав та обов'язків **Суперфіціарія**.

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 провини (винних дій або бездіяльності), у повному обсязі.

11.3. В 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 кожен день прострочення сплати.

11.4. Сторони не несуть відповідальності за порушення своїх зобов'язань за цим Договором, якщо воно сталося не з їх провини. Сторона вважається невинною, якщо вона доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів для належного виконання зобов'язання.

11.5. Усі спори, що пов'язані з виконанням цього Договору вирішуються шляхом переговорів між Сторонами. Якщо спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується у судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору у порядку визначеному чинним законодавством України.

12. Форс-Мажорні Обставини

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 і 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 і 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);

- дії або акти державних органів, виконавчих органів влади та місцевого самоврядування, спрямовані на припинення або призупинення 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;

- інші подібні обставини.

Суперфіціар:

Директор



Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Поворознюк О. П.

12.4. Сторона, яка не може виконати умови 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 Торгово-промисловою палатою України або іншим компетентним незацікавленим органом чи відповідною державною установою.

13. Інші умови Договору

13.1. Цей Договір укладено у 2 (двох) автентичних примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу.

13.2. Після підписання даного Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні угоди та протоколи про наміри з питань, що так чи інакше стосуються даного Договору, втрачають юридичну силу.

13.3. Всі витрати за складання і оформлення цього Договору несе **Суперфіціарій**.

13.4. 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.

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

13.6. Зміст статей 95,96, 102-1,103-109 Земельного кодексу України, та ст. 413-417 Цивільного кодексу України, Сторонам Договору - роз'яснено.

14. Невід'ємні частини Договору

14.1. Невід'ємними частинами Договору є:

14.1.1. Додаток № 1. Акт приймання-передачі Об'єкта Договору суперфіцію.

15. Реквізити та підписи Сторін

Суперфіціар:

ТОВ «Баварія Сіті»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45828434

Директор



Юрій КОЛЕСНИКОВ

Суперфіціарій:

ОК «ЖБК «Баварія 2»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45829253

Голова кооперативу



Ольга ПОВОРОЗНЮК

Суперфіціар:

Директор



Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Поворознюк О. П.

**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіцію №0299 від 05.03.2025 року.**

с. Зарванці

05 березня 2025 року

з однієї сторони – Товариство з обмеженою відповідальністю «Баварія Сіті», код ЄДРПОУ 45828434, в особі директора Колеснікова Юрія Олексійовича, який діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціар», та
з другої сторони – Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Баварія 2», код ЄДРПОУ 45829253, в особі Голови кооперативу Поворознюк Ольги Петрівни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,
що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Акт прийому-передачі про таке:

1. На підставі договору суперфіцію №0299, від 05.03.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі - Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0.0330 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0299, цільове призначення «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських споруд, інших споруд (присадибна ділянка)», яка розташована за адресою: Вінницька область, Вінницький район, Якушинецька сільська рада.

2. Метою надання в користування Земельної ділянки є здійснення Суперфіціарієм будівництва об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки, з дотриманням цільового призначення наданої в користування Земельної ділянки.

3. Акт прийому-передачі земельної ділянки є невід'ємною частиною Договору.

Суперфіціар:

Суперфіціарій:

ТОВ «Баварія Сіті»

ОК «ЖБК «Баварія 2»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45828434

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45829253

Директор

Юрій КОЛЕСНИКОВ

Голова кооперативу

Ольга ПОВОРОЗНЮК

Суперфіціар:

Суперфіціарій:

Директор

Колесніков Ю. О.

Голова кооперативу

Поворознюк О. П.

ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 417643918
Дата, час формування: 13.03.2025 10:36:01
Витяг сформовано: Ковбас Анастасія Ігорівна, Вороновицька селищна рада Вінницького району Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 65712318, дата і час реєстрації заяви: 10.03.2025 15:50:00

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3067046705206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900:01:007:0300
Опис об'єкта: Площа (га): 0.033

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 58978763

Дата, час державної реєстрації: 10.03.2025 15:50:00
Державний реєстратор: Ковбас Анастасія Ігорівна, Вороновицька селищна рада Вінницького району Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіцію, серія та номер: 0300, виданий 05.03.2025, видавник: Узгоджено між сторонами; акт приймання-передачі, серія та номер: б/н, виданий 05.03.2025, видавник: Узгоджено між сторонами
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 77779166 від 13.03.2025 10:33:11, Ковбас Анастасія Ігорівна, Вороновицька селищна рада Вінницького району Вінницької області, Вінницька обл.
Вид іншого речового права: право забудови земельної ділянки (суперфіцій)
Зміст, характеристика іншого речового права: Дата укладання договору (після 2013р.) / Дата державної реєстрації (до 2013р.): 05.03.2025, Строк: 5р., Дата закінчення дії: 05.03.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Суперфіціар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ", код ЄДРПОУ: 45828434
Суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 2», код ЄДРПОУ: 45829253
Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва Об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки.

Витяг сформував:

Ковбас А.І.

Підпис:



ДОГОВІР СУПЕРФІЦІЮ №0300

с. Зарванці

05 березня 2025 року

з однієї сторони – Товариство з обмеженою відповідальністю «Баварія Сіті», код ЄДРПОУ 45828434, в особі директора Колеснікова Юрія Олексійовича, який діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціар», та з другої сторони – Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Баварія 2», код ЄДРПОУ 45829253, в особі Голови кооперативу Поворознюк Ольги Петрівни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій», що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору.

1.1. Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0.0330 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0300, цільове призначення «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)», яка розташована за адресою: Вінницька область, Вінницький район, Якушинецька сільська рада.

1.2. Земельна ділянка належить Суперфіціару що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав, індексний номер витягу 408996798, від 22.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3067046705206, номер відомостей про речове право 58099653.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0.0330 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0300.

2.2. Земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва Об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки.

2.3. Земельна ділянка не вилучається з володіння (постійного користування) Суперфіціара, а Суперфіціарій отримує лише право на користування нею для будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості. Площа та межі Земельної ділянки залишаються без змін.

2.4. Діяльність Суперфіціарія щодо будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості не повинна негативно впливати на стан Земельної ділянки. Зокрема, Суперфіціарій повинен вживати усіх необхідних заходів з метою недопущення: деградації та забруднення земельної ділянки (передусім паливно-мастильними матеріалами, хімічними та іншими небезпечними речовинами понад гранично допустимі концентрації), несанкціонованого скидання і розміщення відходів у ґрунтового покриві та підземних горизонтах, порушення гідрологічного режиму земельної ділянки тощо.

2.5. Об'єкт користування має використовуватися Суперфіціарієм відповідно до його цільового призначення. Суперфіціарій має право здійснювати будівництво на території Земельної ділянки відповідно до затвердженого проекту будівництва, погодженого із Суперфіціаром.

3. Строк дії Договору

3.1. Договір укладено на 5 (п'ять) років.

3.2. По настанні строку вказаного в п. 3.1. даний договір вважається припиненим, а Суперфіціарій таким, що втратив право на строкове платне користування об'єктом даного договору з метою його забудови. Повернення Земельної ділянки оформлюється актом приймання-передачі в день закінчення строку дії даного Договору (п.3.1.).

4. Плата за користування.

4.1. Плата за користування Земельною ділянкою встановлюється у розмірі 5% від загальної площі побудованого на земельній ділянці Суперфіціарієм нерухомого майна.

4.2. Плата за користування Земельною ділянкою здійснюється після введення об'єкту будівництва в експлуатацію та розподілу відповідно до п. 4.1. даного Договору, площ побудованого на земельній ділянці Суперфіціарієм нерухомого майна.

4.3. У випадку зміни банківських реквізитів Суперфіціара, він зобов'язаний протягом 5 (п'яти) робочих днів письмово повідомити про це Суперфіціарія.

5. Умови та строки передачі Земельної ділянки в користування.

5.1. Передача Земельної ділянки в користування Суперфіціарія здійснюється у 2 денний строк після реєстрації цього Договору.

5.2. В момент передачі Земельної ділянки в користування Суперфіціарію Сторони підписують Акт приймання-передачі Земельної ділянки.

5.3. Право на користування Земельною ділянкою відповідно до даного Договору у Суперфіціарія виникає після державної реєстрації цього права у встановленому законодавством порядку.

Суперфіціар:

Директор

Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу

Поворознюк О. П.

5.4. Укладений між Сторонами Договір підлягає державній реєстрації.

6. Умови повернення Земельної ділянки.

6.1. Земельна ділянка повертається **Суперфіціару** за актом приймання передачі Земельної ділянки протягом 5-ти 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.

6.2. Після припинення дії цього Договору, якщо жодна із Сторін за цим Договором не виявила бажання продовжити його дію, **Суперфіціарій** повертає **Суперфіціару** 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 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** повідомляє що на момент укладення даного Договору Земельна ділянка та розташовані на ній об'єкти нерухомого майна в іпотеці, під будья-якою заборонаю не перебувають, земельна ділянка в податковій заставі не знаходиться. 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.

7.3. З моменту підписання договору **Суперфіціар** зобов'язується не укладати жодних договорів стосовно Земельної ділянки, за умовами яких щодо Земельної ділянки встановлювалися б будь-які обмеження (обтяження).

8. 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 під забудову в обсязі, який не перешкоджає здійсненню будівельних робіт та введення об'єктів 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, а також забезпечення при виконанні інвестиційних зобов'язань неухильне дотримання та виконання робіт у відповідності до затверджені проектною документації, технічної документації, діючих ДБН, ДСТУ, ТУ та іншими будівельними нормативними документами, правил пожежної безпеки, електробезпеки, переміщення вантажів, промислової санітарії, охорони праці та навколишнього середовища і за це **Суперфіціарій** несе повну і одноосібну відповідальність. У разі порушення перелічених вище вимог **Суперфіціар** залишає за собою право на розірвання даного Договору в односторонньому порядку.

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 території, 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.

8.1.7. По закінченню терміна дії цього Договору, якщо Сторони не домовляться про його продовження на новий строк, прийняти від **Суперфіціарія** по Акту приймання-передачі Земельну ділянку у стані, що відповідає умовам даного Договору.

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

8.1.9. **Суперфіціар** має право в односторонньому порядку розірвати Договір Суперфіцію у разі порушення **Суперфіціарієм**, передбачених у графіку будівництва, який погоджений з **Суперфіціаром** строків будівництва та введення в експлуатацію об'єктів будівництва, що розташовані на Земельній ділянці, понад 3 (трих) календарних місяців поспіль.

8.2. Суперфіціар зобов'язаний:

8.2.1. Передати Земельну ділянку у користування **Суперфіціарію** за Актом 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 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 Договору суперфіцію.

Права та обов'язки Суперфіціарія:

Суперфіціар:

Директор _____ Колесніков Ю. О.



Суперфіціарій:

Голова кооперативу _____ Поворознюк О. П.



8.3. Суперфіціарій має право:

- 8.3.1. Вимагати від **Суперфіціара** надання в користування Земельної ділянки після підписання даного Договору та його державної реєстрації, шляхом підписання 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. Одержувати доходи від проведення діяльності, передбаченої даним Договором.
- 8.3.5. Залучати на свій власний розсуд для виконання зобов'язань за даним Договором та для досягнення мети цього Договору треті організації.
- 8.3.6. Переважного перед третіми особами придбання у власність Земельної ділянки.
- 8.3.7. За письмовою згодою **Суперфіціара** проводити поліпшення Земельної ділянки без зміни її цільового призначення.
- 8.3.8. Вимагати від **Суперфіціара** припинення даного договору, якщо 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.
- 8.3.9. Користуватися на умовах і в порядку, обумовлених Сторонами, інженерними комунікаціями **Суперфіціара** з метою забезпечення належної господарської діяльності **Суперфіціарія** на Земельній ділянці.
- 8.3.10. Зводити з дотриманням технічної документації жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження, відповідно до умов цього Договору.
- 8.3.11. Здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою **Суперфіціара** будівництво водогосподарських споруд.

8.4. Суперфіціарій зобов'язаний:

- 8.4.1. Використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та проекту забудови.
- 8.4.2. Приступити до використання Земельної ділянки в строки, встановлені цим Договором, зареєстрованим в установленому законом порядку та після підписання Акту приймання-передачі Земельної ділянки.
- 8.4.3. Розпочати будівництво Об'єктів нерухомості з дати набрання чинності даним Договором за умови отримання усіх необхідних дозвільних документів відповідно до вимог чинного законодавства.
- 8.4.4. При використанні Земельної ділянки додержуватись природоохоронних та екологічних норм, санітарних та протипожежних, інших передбачених чинним законодавством норм та правил.
- 8.4.5. Своєчасно вносити плату за користування Земельною ділянкою в порядку та строки, передбачені розділом 4 цього Договору.
- 8.4.6. Погодити з **Суперфіціаром** проект будівництва на Земельній ділянці.
- 8.4.7. Повернути Земельну ділянку **Суперфіціару** у стані, придатному для її подальшого використання після припинення дії цього Договору, на умовах і в порядку, встановлених даним Договором.
- 8.4.8. 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 і 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 обсязі, які були визначені в даному Договорі.
- 9.3. Ризик випадкового знищення або пошкодження Земельної ділянки, наданої в користування **Суперфіціарію** чи її частини протягом дії Договору несе **Суперфіціарій**.

10. Зміна умов договору, 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 уповноваженими на те представниками Сторін. 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 **Суперфіціара** та **Суперфіціарія**;
 - 10.3.2. Спливу строку цього Договору;

Суперфіціар:

Директор



Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Новорознюк О. П.

10.3.3. Відмови Суперфіціарія від права користування Земельною ділянкою, що оформляється додатковою угодою до даного Договору. В такому випадку повернення Земельної ділянки відбувається в порядку передбаченому в п.3.1. даного Договору;

10.3.4. Невнесення Суперфіціарієм плати за користування Земельною ділянкою у встановлений цим Договором строки понад 3 місяців;

10.3.5. В інших випадках передбачених законодавством.

10.4. Договір може бути достроково розірваний:

10.4.1. За взаємною згодою Сторін;

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

10.4.3. Суперфіціар має право в односторонньому порядку розірвати Договір Суперфіцію у разі порушення Суперфіціарієм, передбачених у графіку будівництва, який погоджений з Суперфіціаром строків будівництва та введення в експлуатацію об'єктів будівництва, що розташовані на Земельній ділянці, понад 3 (три) календарних місяців поспіль. В такому випадку повернення Земельної ділянки відбувається в порядку передбаченому в п.3.2. даного Договору

10.4.4. За рішенням суду.

10.5. 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.

10.6. 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. Новий власник даної Земельної ділянки, обтяженої суперфіцієм, не може на власний розсуд обмежити, змінити чи припинити цей Договір.

10.7. У разі ліквідації або реорганізації Суперфіціарія, положення цього Договору зберігають свою чинність для правонаступника прав та обов'язків Суперфіціарія.

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 провини (винних дій або бездіяльності), у повному обсязі.

11.3. В 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 кожен день прострочення сплати.

11.4. Сторони не несуть відповідальності за порушення своїх зобов'язань за цим Договором, якщо воно сталося не з їх провини. Сторона вважається невинною, якщо вона доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів для належного виконання зобов'язання.

11.5. Усі спори, що пов'язані з виконанням цього Договору вирішуються шляхом переговорів між Сторонами. Якщо спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується у судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору у порядку визначеному чинним законодавством України.

12. Форс-Мажорні Обставини

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 і 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 і 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);
- дії або акти державних органів, виконавчих органів влади та місцевого самоврядування, спрямовані на припинення або призупинення 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;
- інші подібні обставини.

Суперфіціар:

Директор

Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу

Поворознюк О. П.

12.4. Сторона, яка не може виконати умови 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 Торгово-промисловою палатою України або іншим компетентним незацікавленим органом чи відповідною державною установою.

13. Інші умови Договору

13.1. Цей Договір укладено у 2 (двох) автентичних примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу.

13.2. Після підписання даного Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні угоди та протоколи про наміри з питань, що так чи інакше стосуються даного Договору, втрачають юридичну силу.

13.3. Всі витрати за складання і оформлення цього Договору несе **Суперфіціарій**.

13.4. 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.

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

13.6. Зміст статей 95,96, 102-1,103-109 Земельного кодексу України, та ст. 413-417 Цивільного кодексу України, Сторонам Договору - роз'яснено.

14. Невід'ємні частини Договору

14.1. Невід'ємними частинами Договору є:

14.1.1. Додаток № 1. Акт приймання-передачі Об'єкта Договору суперфіцію.

15. Реквізити та підписи Сторін

Суперфіціар:

Суперфіціарій:

ТОВ «Баварія Сіті»

ОК «ЖБК «Баварія 2»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45828434

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45829253

Директор

Юрій КОЛЕСНИКОВ

Голова кооперативу

Ольга ПОВОРОЗНЮК

Суперфіціар:

Суперфіціарій:

Директор

Колесников Ю. О.

Голова кооперативу

Поворознюк О. П.

**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіцію №0300, від 05.03.2025 року.**

с. Зарванці

05 березня 2025 року

з однієї сторони – Товариство з обмеженою відповідальністю «Баварія Сіті», код ЄДРПОУ 45828434, в особі директора Колеснікова Юрія Олексійовича, який діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціар», та
з другої сторони – Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Баварія 2», код ЄДРПОУ 45829253, в особі Голови кооперативу Поворознюк Ольги Петрівни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,
що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Акт прийому-передачі про таке:

1. На підставі договору суперфіцію №0300, від 05.03.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі - Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0.0330 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0300, цільове призначення «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)», яка розташована за адресою: Вінницька область, Вінницький район, Якушинецька сільська рада.

2. Метою надання в користування Земельної ділянки є здійснення Суперфіціарієм будівництва об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки, з дотриманням цільового призначення наданої в користування Земельної ділянки.

3. Акт прийому-передачі земельної ділянки є невід'ємною частиною Договору.

Суперфіціар:

ТОВ «Баварія Сіті»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45828434

Директор

Юрій КОЛЕСНИКОВ



Суперфіціарій:

ОК «ЖБК «Баварія 2»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45829253

Голова кооперативу

Ольга ПОВОРОЗНЮК



Суперфіціар

Директор

Колесніков Ю. О.



Суперфіціарій

Голова кооперативу

Поворознюк О. П.



ВИТЯГ**з Державного реєстру речових прав**

Індексний номер витягу: 417639144
Дата, час формування: 13.03.2025 10:25:24
Витяг сформовано: Ковбас Анастасія Ігорівна, Вороновицька селищна рада Вінницького району Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 65711925, дата і час реєстрації заяви: 10.03.2025 15:42:18

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3067058005206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900:01:007:0301
Опис об'єкта: Площа (га): 0.033

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права**Номер запису про інше речове право: 58978364**

Дата, час державної реєстрації: 10.03.2025 15:42:18
Державний реєстратор: Ковбас Анастасія Ігорівна, Вороновицька селищна рада Вінницького району Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіцію, серія та номер: 0301, виданий 05.03.2025, видавник: Узгодженно між сторонами; акт приймання-передачі, серія та номер: б/н, виданий 05.03.2025, видавник: Узгодженно між сторонами
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 77778664 від 13.03.2025 10:22:45, Ковбас Анастасія Ігорівна, Вороновицька селищна рада Вінницького району Вінницької області, Вінницька обл.
Вид іншого речового права: право забудови земельної ділянки (суперфіцій)
Зміст, характеристика іншого речового права: Дата укладання договору (після 2013р.) / Дата державної реєстрації (до 2013р.): 05.03.2025, Строк: 5р., Дата закінчення дії: 05.03.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Землевласник, Суперфіціар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ", код ЄДРПОУ: 45828434
Суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 2», код ЄДРПОУ: 45829253
Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва Об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки.

Витяг сформував: Ковбас А.І.

Підпис:



ДОГОВІР СУПЕРФІЦІО №0301

с. Зарванці

05 березня 2025 року

з однієї сторони – Товариство з обмеженою відповідальністю «Баварія Сіті», код ЄДРПОУ 45828434, в особі директора Колеснікова Юрія Олексійовича, який діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціар», та
з другої сторони – Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Баварія 2», код ЄДРПОУ 45829253, в особі Голови кооперативу Поворознюк Ольги Петрівни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,
що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору.

1.1. Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0.0330 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0301, цільове призначення «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)», яка розташована за адресою: Вінницька область, Вінницький район, Якушинецька сільська рада.

1.2. Земельна ділянка належить Суперфіціару що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав, індексний номер витягу 408999620, від 22.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3067058005206, номер відомостей про речове право 58099864.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0.0330 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0301.

2.2. Земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва Об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки.

2.3. Земельна ділянка не вилучається з володіння (постійного користування) Суперфіціара, а Суперфіціарій отримує лише право на користування нею для будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості. Площа та межі Земельної ділянки залишаються без змін.

2.4. Діяльність Суперфіціарія щодо будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості не повинна негативно впливати на стан Земельної ділянки. Зокрема, Суперфіціарій повинен вживати усіх необхідних заходів з метою недопущення: деградації та забруднення земельної ділянки (передусім паливно-мастильними матеріалами, хімічними та іншими небезпечними речовинами понад гранично допустиму концентрацію), несанкціонованого скидання і розміщення відходів у ґрунтовому покриві та підземних горизонтах, порушення гідрологічного режиму земельної ділянки тощо.

2.5. Об'єкт користування має використовуватися Суперфіціарієм відповідно до його цільового призначення. Суперфіціарій має право здійснювати будівництво на території Земельної ділянки відповідно до затвердженого проекту будівництва, погодженого із Суперфіціаром.

3. Строк дії Договору

3.1. Договір укладено на 5 (п'ять) років.

3.2. По настанні строку вказаного в п. 3.1. даний договір вважається припиненим, а Суперфіціарій таким, що втратив право на строкове платне користування об'єктом даного договору з метою його забудови. Повернення Земельної ділянки оформлюється актом приймання-передачі в день закінчення строку дії даного Договору (п.3.1.).

4. Плата за користування.

4.1. Плата за користування Земельною ділянкою встановлюється у розмірі 5% від загальної площі побудованого на земельній ділянці Суперфіціарієм нерухомого майна.

4.2. Плата за користування Земельною ділянкою здійснюється після введення об'єкту будівництва в експлуатацію та розподілу відповідно до п. 4.1. даного Договору, площ побудованого на земельній ділянці Суперфіціарієм нерухомого майна.

4.3. У випадку зміни банківських реквізитів Суперфіціара, він зобов'язаний протягом 5 (п'яти) робочих днів письмово повідомити про це Суперфіціарія.

5. Умови та строки передачі Земельної ділянки в користування.

5.1. Передача Земельної ділянки в користування Суперфіціарія здійснюється у 2 денний строк після реєстрації цього Договору.

5.2. В момент передачі Земельної ділянки в користування Суперфіціарію Сторони підписують Акт приймання-передачі Земельної ділянки.

5.3. Право на користування Земельною ділянкою відповідно до даного Договору у Суперфіціарія виникає після державної реєстрації цього права у встановленому законодавством порядку.

Суперфіціар:

Директор _____ Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу _____ Поворознюк О. П.

5.4. Укладений між Сторонами Договір підлягає державній реєстрації.

6. Умови повернення Земельної ділянки.

6.1. Земельна ділянка повертається **Суперфіціару** за актом приймання передачі Земельної ділянки протягом 5-ти 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.

6.2. Після припинення дії цього Договору, якщо жодна із Сторін за цим Договором не виявила бажання продовжити його дію, **Суперфіціарій** повертає **Суперфіціару** 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 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** повідомляє що на момент укладення даного Договору Земельна ділянка та розташовані на ній об'єкти нерухомого майна в іпотеці, під будья-якою заборонаю не перебувають, земельна ділянка в податковій заставі не знаходиться. 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.

7.3. З моменту підписання договору **Суперфіціар** зобов'язується не укладати жодних договорів стосовно Земельної ділянки, за умовами яких щодо Земельної ділянки встановлювалися б будь-які обмеження (обтяження).

8. 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 під забудову в обсязі, який не перешкоджає здійсненню будівельних робіт та введення об'єктів 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, а також забезпечення при виконанні інвестиційних зобов'язань неухильне дотримання та виконання робіт у відповідності до затвердженої проектною документації, технічної документації, діючих ДБН, ДСТУ, ТУ та іншими будівельними нормативними документами, правил пожежної безпеки, електробезпеки, переміщення вантажів, промислової санітарії, охорони праці та навколишнього середовища і за це **Суперфіціарій** несе повну і одноосібну відповідальність. У разі порушення перелічених вище вимог **Суперфіціар** залишає за собою право на розірвання даного Договору в односторонньому порядку.

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 території, 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.

8.1.7. По закінченню терміна дії цього Договору, якщо Сторони не домовляться про його продовження на новий строк, прийняти від **Суперфіціарія** по Акту приймання-передачі Земельну ділянку у стані, що відповідає умовам даного Договору.

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

8.1.9. **Суперфіціар** має право в односторонньому порядку розірвати Договір Суперфіцію у разі порушення **Суперфіціарієм**, передбачених у графіку будівництва, який погоджений з **Суперфіціаром** строків будівництва та введення в експлуатацію об'єктів будівництва, що розташовані на Земельній ділянці, понад 3 (три) календарних місяців поспіль.

8.2. Суперфіціар зобов'язаний:

8.2.1. Передати Земельну ділянку у користування **Суперфіціарію** за Актом 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 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 Договору суперфіцію.

Права та 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 державної реєстрації, шляхом підписання 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. Одержувати доходи від проведення діяльності, передбаченої даним Договором.
- 8.3.5. Залучати на свій власний розсуд для виконання зобов'язань за даним Договором та для досягнення мети цього Договору треті організації.
- 8.3.6. Переважного перед третіми особами придбання у власність Земельної ділянки.
- 8.3.7. За письмовою згодою **Суперфіціара** проводити поліпшення Земельної ділянки без зміни її цільового призначення.
- 8.3.8. Вимагати від **Суперфіціаром** припинення даного договору, якщо 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.
- 8.3.9. Користуватися на умовах і в порядку, обумовлених Сторонами, інженерними комунікаціями **Суперфіціара** з метою забезпечення належної господарської діяльності **Суперфіціарія** на Земельній ділянці.
- 8.3.10. Зводити з дотриманням технічної документації житлі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження, відповідно до умов цього Договору.
- 8.3.11. Здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою **Суперфіціара** будівництво водогосподарських споруд.

8.4. Суперфіціарій зобов'язаний:

- 8.4.1. Використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та проекту забудови.
- 8.4.2. Приступити до використання Земельної ділянки в строки, встановлені цим Договором, зареєстрованим в установленому законом порядку та після підписання Акту приймання-передачі Земельної ділянки.
- 8.4.3. Розпочати будівництво Об'єктів нерухомості з дати набрання чинності даним Договором за умови отримання усіх необхідних дозвільних документів відповідно до вимог чинного законодавства.
- 8.4.4. При використанні Земельної ділянки дотримуватись природоохоронних та екологічних норм, санітарних та протипожежних, інших передбачених чинним законодавством норм та правил.
- 8.4.5. Своєчасно вносити плату за користування Земельною ділянкою в порядку та строки, передбачені розділом 4 цього Договору.
- 8.4.6. Погодити з **Суперфіціаром** проєкт будівництва на Земельній ділянці.
- 8.4.7. Повернути Земельну ділянку **Суперфіціару** у стані, придатному для її подальшого використання після припинення дії цього Договору, на умовах і в порядку, встановлених даним Договором.
- 8.4.8. 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 і 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 обсязі, які були визначені в даному Договорі.
- 9.3. Ризик випадкового знищення або пошкодження Земельної ділянки, наданої в користування **Суперфіціарію** чи її частини протягом дії Договору несе **Суперфіціарій**.

10. Зміна умов договору, 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 уповноваженими на те представниками Сторін. У разі недосагнення 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 **Суперфіціара** та **Суперфіціарія**;
 - 10.3.2. Спливу строку цього Договору;

Суперфіціар:

Директор _____ Колесніков Ю. О.



Суперфіціарій:

Голова кооперативу _____ Певорознюк О. П.



10.3.3. Відмови **Суперфіціарія** від права користування Земельною ділянкою, що оформляється додатковою угодою до даного Договору. В такому випадку повернення Земельної ділянки відбувається в порядку передбаченому в п.3.1. даного Договору;

10.3.4. Невнесення **Суперфіціарієм** плати за користування Земельною ділянкою у встановлений цим Договором строки понад 3 місяців;

10.3.5. В інших випадках передбачених законодавством.

10.4. Договір може бути достроково розірваний:

10.4.1. За взаємною згодою Сторін;

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

10.4.3. **Суперфіціар** має право в односторонньому порядку розірвати Договір Суперфіцію у разі порушення **Суперфіціарієм**, передбачених у графіку будівництва, який погоджений з **Суперфіціаром** строків будівництва та введення в експлуатацію об'єктів будівництва, що розташовані на Земельній ділянці, понад 3 (трьох) календарних місяців поспіль. В такому випадку повернення Земельної ділянки відбувається в порядку передбаченому в п.3.2. даного Договору

10.4.4. За рішенням суду.

10.5. 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.

10.6. 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. Новий власник даної Земельної ділянки, обтяженої суперфіцієм, не може на власний розсуд обмежити, змінити чи припинити цей Договір.

10.7. У разі ліквідації або реорганізації **Суперфіціарія**, положення цього Договору зберігають свою чинність для правонаступника прав та обов'язків **Суперфіціарія**.

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 провини (винних дій або бездіяльності), у повному обсязі.

11.3. В 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 кожен день прострочення сплати.

11.4. Сторони не несуть відповідальності за порушення своїх зобов'язань за цим Договором, якщо воно сталося не з їх провини. Сторона вважається невинною, якщо вона доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів для належного виконання зобов'язання.

11.5. Усі спори, що пов'язані з виконанням цього Договору вирішуються шляхом переговорів між Сторонами. Якщо спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується у судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору у порядку визначеному чинним законодавством України.

12. Форс-Мажорні Обставини

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 і 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 і 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);
- дії або акти державних органів, виконавчих органів влади та місцевого самоврядування, спрямовані на припинення або призупинення 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;
- інші подібні обставини.

Суперфіціар:

Директор

Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу

Поворотнюк О. П.

12.4. Сторона, яка не може виконати умови 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 Торгово-промисловою палатою України або іншим компетентним незацікавленим органом чи відповідною державною установою.

13. Інші умови Договору

13.1. Цей Договір укладено у 2 (двох) автентичних примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу.

13.2. Після підписання даного Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні угоди та протоколи про наміри з питань, що так чи інакше стосуються даного Договору, втрачають юридичну силу.

13.3. Всі витрати за складання і оформлення цього Договору несе **Суперфіціарій**.

13.4. 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.

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

13.6. Зміст статей 95,96, 102-1,103-109 Земельного кодексу України, та ст. 413-417 Цивільного кодексу України, Сторонам Договору - роз'яснено.

14. Невід'ємні частини Договору

14.1. Невід'ємними частинами Договору є:

14.1.1. Додаток № 1. Акт приймання-передачі Об'єкта Договору суперфіцію.

15. Реквізити та підписи Сторін

Суперфіціар:

ТОВ «Баварія Сіті»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45828434



Директор

Юрій КОЛЕСНИКОВ

Суперфіціарій:

ОК «ЖБК «Баварія 2»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45829253



Голова кооперативу

Ольга ПОВОРОЗНЮК

Суперфіціар:

Директор



Колесников Ю. О.

Суперфіціарій

Голова кооперативу



Поворознюк О. П.

**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіцію №0301 від 03.05.2025 року.**

с. Зарванці

05 березня 2025 року

з однієї сторони – Товариство з обмеженою відповідальністю «Баварія Сіті», код ЄДРПОУ 45828434, в особі директора Колеснікова Юрія Олексійовича, який діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціар», та з другої сторони – Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Баварія 2», код ЄДРПОУ 45829253, в особі Голови кооперативу Поворознюк Ольги Петрівни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій», що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Акт прийому-передачі про таке:

1. На підставі договору суперфіцію №0301, від 05.03.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі - Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0.0330 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0301, цільове призначення «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)», яка розташована за адресою: Вінницька область, Вінницький район, Якушинецька сільська рада

2. Метою надання в користування Земельної ділянки є здійснення Суперфіціарієм будівництва об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки, з дотриманням цільового призначення наданої в користування Земельної ділянки.

3. Акт прийому-передачі земельної ділянки є невід'ємною частиною Договору.

Суперфіціар:

Суперфіціарій:

ТОВ «Баварія Сіті»

ОК «ЖБК «Баварія 2»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45828434

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45829253

Директор

Юрій КОЛЕСНИКОВ



Голова кооперативу

Ольга ПОВОРОЗНЮК



Суперфіціар:

Директор

Колесніков Ю. О.



Суперфіціарій:

Голова кооперативу

Поворознюк О. П.



ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 417620294
Дата, час формування: 13.03.2025 09:37:29
Витяг сформовано: Ковбас Анастасія Ігорівна, Вороновицька селищна рада Вінницького району Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 65711734, дата і час реєстрації заяви: 10.03.2025 15:38:20

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3067064005206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900:01:007:0302
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0331

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 58976778

Дата, час державної реєстрації: 10.03.2025 15:38:20
Державний реєстратор: Ковбас Анастасія Ігорівна, Вороновицька селищна рада Вінницького району Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіцію, серія та номер: 0302, виданий 05.03.2025, видавник: Узгоджено між сторонами; акт приймання-передачі, серія та номер: б/н, виданий 05.03.2025, видавник: Узгоджено між сторонами
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 77776697 від 13.03.2025 09:34:48, Ковбас Анастасія Ігорівна, Вороновицька селищна рада Вінницького району Вінницької області, Вінницька обл.
Вид іншого речового права: право забудови земельної ділянки (суперфіцій)
Зміст, характеристика іншого речового права: Дата укладання договору (після 2013р.) / Дата державної реєстрації (до 2013р.): 05.03.2025, Строк: 5р., Дата закінчення дії: 05.03.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Землевласник, Суперфіціар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ", код ЄДРПОУ: 45828434
Суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 2», код ЄДРПОУ: 45829253
Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва Об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки.

Витяг сформував: Ковбас А.І.

Підпис:



ДОГОВІР СУПЕРФІЦІЮ №0302

с. Зарванці

05 березня 2025 року

з однієї сторони – Товариство з обмеженою відповідальністю «Баварія Сіті», код ЄДРПОУ 45828434, в особі директора Колеснікова Юрія Олексійовича, який діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціар», та з другої сторони – Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Баварія 2», код ЄДРПОУ 45829253, в особі Голови кооперативу Поворознюк Ольги Петрівни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій», що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору.

1.1. Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0.0331 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0302, цільове призначення «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)», яка розташована за адресою: Вінницька область, Вінницький район, Якушинецька сільська рада.

1.2. Земельна ділянка належить Суперфіціару що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав, індексний номер витягу 409000741, від 22.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3067064005206, номер відомостей про речове право 58099975.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0.0331 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0302.

2.2. Земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва Об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки.

2.3. Земельна ділянка не вилучається з володіння (постійного користування) Суперфіціаря, а Суперфіціарій отримує лише право на користування нею для будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості. Площа та межі Земельної ділянки залишаються без змін.

2.4. Діяльність Суперфіціарія щодо будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості не повинна негативно впливати на стан Земельної ділянки. Зокрема, Суперфіціарій повинен вживати усіх необхідних заходів з метою недопущення: деградації та забруднення земельної ділянки (передусім паливно-мастильними матеріалами, хімічними та іншими небезпечними речовинами понад гранично допустиму концентрацію), несанкціонованого скидання і розміщення відходів у ґрунтовому покриві та підземних горизонтах, порушення гідрологічного режиму земельної ділянки тощо.

2.5. Об'єкт користування має використовуватися Суперфіціарієм відповідно до його цільового призначення. Суперфіціарій має право здійснювати будівництво на території Земельної ділянки відповідно до затвердженого проекту будівництва, погодженого із Суперфіціаром.

3. Строк дії Договору

3.1. Договір укладено на 5 (п'ять) років.

3.2. По настанні строку вказаного в п. 3.1. даний договір вважається припиненим, а Суперфіціарій таким, що втратив право на строкове платне користування об'єктом даного договору з метою його забудови. Повернення Земельної ділянки оформлюється актом приймання-передачі в день закінчення строку дії даного Договору (п.3.1.).

4. Плата за користування.

4.1. Плата за користування Земельною ділянкою встановлюється у розмірі 5% від загальної площі побудованого на земельній ділянці Суперфіціарієм нерухомого майна.

4.2. Плата за користування Земельною ділянкою здійснюється після введення об'єкту будівництва в експлуатацію та розподілу відповідно до п. 4.1. даного Договору, площ побудованого на земельній ділянці Суперфіціарієм нерухомого майна.

4.3. У випадку зміни банківських реквізитів Суперфіціаря, він зобов'язаний протягом 5 (п'яти) робочих днів письмово повідомити про це Суперфіціарія.

5. Умови та строки передачі Земельної ділянки в користування.

5.1. Передача Земельної ділянки в користування Суперфіціарія здійснюється у 2 денний строк після реєстрації цього Договору.

5.2. В момент передачі Земельної ділянки в користування Суперфіціарію Сторони підписують Акт приймання-передачі Земельної ділянки.

5.3. Право на користування Земельною ділянкою відповідно до даного Договору у Суперфіціарія виникає після державної реєстрації цього права у встановленому законодавством порядку.

Суперфіціар:

Директор



Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Поворознюк О. П.

5.4. Укладений між Сторонами Договір підлягає державній реєстрації.

6. Умови повернення Земельної ділянки.

6.1. Земельна ділянка повертається **Суперфіціару** за актом приймання передачі Земельної ділянки протягом 5-ти 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.

6.2. Після припинення дії цього Договору, якщо жодна із Сторін за цим Договором не виявила бажання продовжити його дію, **Суперфіціарій** повертає **Суперфіціару** 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 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** повідомляє що на момент укладення даного Договору Земельна ділянка та розташовані на ній об'єкти нерухомого майна в іпотеці, під будья-якою заборонаю не перебувають, земельна ділянка в податковій заставі не знаходиться. 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.

7.3. З моменту підписання договору **Суперфіціар** зобов'язується не укладати жодних договорів стосовно Земельної ділянки, за умовами яких щодо Земельної ділянки встановлювалися б будь-які обмеження (обтяження).

8. 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 під забудову в обсязі, який не перешкоджає здійсненню будівельних робіт та введення об'єктів 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, а також забезпечення при виконанні інвестиційних зобов'язань неухильне дотримання та виконання робіт у відповідності до затвердженої проектної документації, технічної документації, діючих ДБН, ДСТУ, ТУ та іншими будівельними нормативними документами, правил пожежної безпеки, електробезпеки, переміщення вантажів, промислової санітарії, охорони праці та навколишнього середовища і за це **Суперфіціарій** несе повну і одноосібну відповідальність. У разі порушення перелічених вище вимог **Суперфіціар** залишає за собою право на розірвання даного Договору в односторонньому порядку.

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 території, 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.

8.1.7. По закінченню терміна дії цього Договору, якщо Сторони не домовляться про його продовження на новий строк, прийняти від **Суперфіціарія** по Акту приймання-передачі Земельну ділянку у стані, що відповідає умовам даного Договору.

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

8.1.9. **Суперфіціар** має право в односторонньому порядку розірвати Договір Суперфіцію у разі порушення **Суперфіціарієм**, передбачених у графіку будівництва, який погоджений з **Суперфіціаром** строків будівництва та введення в експлуатацію об'єктів будівництва, що розташовані на Земельній ділянці, понад 3 (трих) календарних місяців поспіль.

8.2. Суперфіціар зобов'язаний:

8.2.1. Передати Земельну ділянку у користування **Суперфіціарію** за Актом 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 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 Договору суперфіцію.

Права та обов'язки Суперфіціарія:

Суперфіціар:

Директор



Косеніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Поворознюк О. П.

8.3. Суперфіціарій має право:

- 8.3.1. Вимагати від Суперфіціара надання в користування Земельної ділянки після підписання даного Договору та його державної реєстрації, шляхом підписання Акту приймання-передачі Земельної ділянки.
- 8.3.2. Дотроково наперед вносити плату за користування Земельною ділянкою.
- 8.3.3. Самостійно господарювати на Земельній ділянці з дотриманням умов Договору суперфіцію.
- 8.3.4. Одержувати доходи від проведення діяльності, передбаченої даним Договором.
- 8.3.5. Залучати на свій власний розсуд для виконання зобов'язань за даним Договором та для досягнення мети цього Договору треті організації.
- 8.3.6. Переважного перед третіми особами придбання у власність Земельної ділянки.
- 8.3.7. За письмовою згодою Суперфіціара проводити поліпшення Земельної ділянки без зміни її цільового призначення.
- 8.3.8. Вимагати від Суперфіціара припинення даного договору, якщо 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.
- 8.3.9. Користуватися на умовах і в порядку, обумовлених Сторонами, інженерними комунікаціями Суперфіціара з метою забезпечення належної господарської діяльності Суперфіціарія на Земельній ділянці.
- 8.3.10. Зводити з дотриманням технічної документації житлі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження, відповідно до умов цього Договору.
- 8.3.11. Здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою Суперфіціара будівництво водогосподарських споруд.

8.4. Суперфіціарій зобов'язаний:

- 8.4.1. Використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та проекту забудови.
- 8.4.2. Приступити до використання Земельної ділянки в строки, встановлені цим Договором, зареєстрованим в установленому законом порядку та після підписання Акту приймання-передачі Земельної ділянки.
- 8.4.3. Розпочати будівництво Об'єктів нерухомості з дати набрання чинності даним Договором за умови отримання усіх необхідних дозвільних документів відповідно до вимог чинного законодавства.
- 8.4.4. При використанні Земельної ділянки дотримуватись природоохоронних та екологічних норм, санітарних та протипожежних, інших передбачених чинним законодавством норм та правил.
- 8.4.5. Своєчасно вносити плату за користування Земельною ділянкою в порядку та строки, передбачені розділом 4 цього Договору.
- 8.4.6. Погодити з Суперфіціаром проект будівництва на Земельній ділянці.
- 8.4.7. Повернути Земельну ділянку Суперфіціару у стані, придатному для її подальшого використання після припинення дії цього Договору, на умовах і в порядку, встановлених даним Договором.
- 8.4.8. 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 і 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 обсязі, які були визначені в даному Договорі.
- 9.3. Ризик випадкового знищення або пошкодження Земельної ділянки, наданої в користування Суперфіціарію чи її частини протягом дії Договору несе Суперфіціарій.

10. Зміна умов договору, 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 уповноваженими на те представниками Сторін. 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 Суперфіціара та Суперфіціарія;
 - 10.3.2. Спливу строку цього Договору;

Суперфіціар

Директор _____ Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій

Голова кооперативу _____ Говорознюк О. П.

10.3.3. Відмови **Суперфіціарія** від права користування Земельною ділянкою, що оформляється додатковою угодою до даного Договору. В такому випадку повернення Земельної ділянки відбувається в порядку передбаченому в п.3.1. даного Договору;

10.3.4. Невнесення **Суперфіціарієм** плати за користування Земельною ділянкою у встановлений цим Договором строки понад 3 місяців;

10.3.5. В інших випадках передбачених законодавством.

10.4. Договір може бути достроково розірваний:

10.4.1. За взаємною згодою Сторін;

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

10.4.3. **Суперфіціар** має право в односторонньому порядку розірвати Договір Суперфіцію у разі порушення **Суперфіціарієм**, передбачених у графіку будівництва, який погоджений з **Суперфіціаром** строків будівництва та введення в експлуатацію об'єктів будівництва, що розташовані на Земельній ділянці, понад 3 (трих) календарних місяців поспіль. В такому випадку повернення Земельної ділянки відбувається в порядку передбаченому в п.3.2. даного Договору

10.4.4. За рішенням суду.

10.5. 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.

10.6. 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. Новий власник даної Земельної ділянки, обтяженої суперфіцією, не може на власний розсуд обмежити, змінити чи припинити цей Договір.

10.7. У разі ліквідації або реорганізації **Суперфіціарія**, положення цього Договору зберігають свою чинність для правонаступника прав та обов'язків **Суперфіціарія**.

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 провини (винних дій або бездіяльності), у повному обсязі.

11.3. В 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 кожен день прострочення сплати.

11.4. Сторони не несуть відповідальності за порушення своїх зобов'язань за цим Договором, якщо воно сталося не з їх провини. Сторона вважається невинною, якщо вона доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів для належного виконання зобов'язання.

11.5. Усі спори, що пов'язані з виконанням цього Договору вирішуються шляхом переговорів між Сторонами. Якщо спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується у судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору у порядку визначеному чинним законодавством України.

12. Форс-Мажорні Обставини

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 і 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 і 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);
- дії або акти державних органів, виконавчих органів влади та місцевого самоврядування, спрямовані на припинення або призупинення 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;
- інші подібні обставини.

Суперфіціар:

Директор _____ Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу _____ Поворознюк О. П.

12.4. Сторона, яка не може виконати умови 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 Торгово-промисловою палатою України або іншим компетентним незацікавленим органом чи відповідною державною установою.

13. Інші умови Договору

13.1. Цей Договір укладено у 2 (двох) автентичних примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу.

13.2. Після підписання даного Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні угоди та протоколи про наміри з питань, що так чи інакше стосуються даного Договору, втрачають юридичну силу.

13.3. Всі витрати за складання і оформлення цього Договору несе **Суперфіціарій**.

13.4. 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.

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

13.6. Зміст статей 95,96, 102-1,103-109 Земельного кодексу України, та ст. 413-417 Цивільного кодексу України, Сторонам Договору - роз'яснено.

14. Невід'ємні частини Договору

14.1. Невід'ємними частинами Договору є:

14.1.1. Додаток № 1. Акт приймання-передачі Об'єкта Договору суперфіцію.

15. Реквізити та підписи Сторін

Суперфіціар:

Суперфіціарій:

ТОВ «Баварія Сіті»

ОК «ЖБК «Баварія 2»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45828434

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45829253

Директор

Юрій КОЛЕСНИКОВ

Голова кооперативу

Ольга ПОВОРОЗНЮК

Суперфіціар:

Суперфіціарій:

Директор

Колесников Ю. О.

Голова кооперативу

Поворознюк О. П.

**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіцію №0302 від 05.03.2025 року.**

с. Зарванці

05 березня 2025 року

з однієї сторони – Товариство з обмеженою відповідальністю «Баварія Сіті», код ЄДРПОУ 45828434, в особі директора Колеснікова Юрія Олексійовича, який діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціар», та
з другої сторони – Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Баварія 2», код ЄДРПОУ 45829253, в особі Голови кооперативу Поворознюк Ольги Петрівни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,
що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Акт прийому-передачі про таке:

1. На підставі договору суперфіцію №0302, від 05.03.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі - Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0.0331 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0302, цільове призначення «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)», яка розташована за адресою: Вінницька область, Вінницький район, Якушинецька сільська рада.

2. Метою надання в користування Земельної ділянки є здійснення Суперфіціарієм будівництва об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки, з дотриманням цільового призначення наданої в користування Земельної ділянки.

3. Акт прийому-передачі земельної ділянки є невід'ємною частиною Договору.

Суперфіціар:

Суперфіціарій:

ТОВ «Баварія Сіті»

ОК «ЖБК «Баварія 2»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45828434

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45829253

Директор

Юрій КОЛЕСНИКОВ

Голова кооперативу

Ольга ПОВОРОЗНЮК

Суперфіціар

Суперфіціарій

Директор

Колесніков Ю. О.

Голова кооперативу

Поворознюк О. П.

ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 417616610
Дата, час формування: 13.03.2025 09:27:02
Витяг сформовано: Ковбас Анастасія Ігорівна, Вороновицька селищна рада Вінницького району Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 65711482, дата і час реєстрації заяви: 10.03.2025 15:33:17

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3067068205206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900:01:007:0303
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0335

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 58976483

Дата, час державної реєстрації: 10.03.2025 15:33:17
Державний реєстратор: Ковбас Анастасія Ігорівна, Вороновицька селищна рада Вінницького району Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіцію, серія та номер: 0303, виданий 05.03.2025, видавник: Узгоджено між сторонами; акт приймання-передачі, серія та номер: б/н, виданий 05.03.2025, видавник: Узгоджено між сторонами
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 77776089 від 13.03.2025 09:16:31, Ковбас Анастасія Ігорівна, Вороновицька селищна рада Вінницького району Вінницької області, Вінницька обл.
Вид іншого речового права: право забудови земельної ділянки (суперфіцій)
Зміст, характеристика іншого речового права: Дата укладання договору (після 2013р.) / Дата державної реєстрації (до 2013р.): 05.03.2025, Строк: 5р., Дата закінчення дії: 05.03.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Землевласник, Суперфіціар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ", код ЄДРПОУ: 45828434
Суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 2», код ЄДРПОУ: 45829253
Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва Об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки.

Витяг сформував: Ковбас А.І.

Підпис:



ДОГОВІР СУПЕРФІЦІЮ №0303

с. Зарванці

05 березня 2025 року

з однієї сторони – Товариство з обмеженою відповідальністю «Баварія Сіті», код ЄДРПОУ 45828434, в особі директора Колеснікова Юрія Олексійовича, який діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціар», та
з другої сторони – Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Баварія 2», код ЄДРПОУ 45829253, в особі Голови кооперативу Поворознюк Ольги Петрівни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,
що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору.

1.1. Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0.0335 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0303, цільове призначення «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)», яка розташована за адресою: Вінницька область, Вінницький район, Якушинецька сільська рада.

1.2. Земельна ділянка належить Суперфіціару що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав, індексний номер витягу 409001723, від 22.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3067068205206, номер відомостей про речове право 58100058.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0.0335 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0303.

2.2. Земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва Об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки.

2.3. Земельна ділянка не вилучається з володіння (постійного користування) Суперфіціара, а Суперфіціарій отримує лише право на користування нею для будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості. Площа та межі Земельної ділянки залишаються без змін.

2.4. Діяльність Суперфіціарія щодо будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості не повинна негативно впливати на стан Земельної ділянки. Зокрема, Суперфіціарій повинен вживати усіх необхідних заходів з метою недопущення: деградації та забруднення земельної ділянки (передусім паливно-мастильними матеріалами, хімічними та іншими небезпечними речовинами понад гранично допустиму концентрацію), несанкціонованого скидання і розміщення відходів у ґрунтовому покриві та підземних горизонтах, порушення гідрологічного режиму земельної ділянки тощо.

2.5. Об'єкт користування має використовуватися Суперфіціарієм відповідно до його цільового призначення. Суперфіціарій має право здійснювати будівництво на території Земельної ділянки відповідно до затвердженого проекту будівництва, погодженого із Суперфіціаром.

3. Строк дії Договору

3.1. Договір укладено на 5 (п'ять) років.

3.2. По настанні строку вказаного в п. 3.1. даний договір вважається припиненим, а Суперфіціарій таким, що втратив право на строкове платне користування об'єктом даного договору з метою його забудови. Повернення Земельної ділянки оформлюється актом приймання-передачі в день закінчення строку дії даного Договору (п.3.1.).

4. Плата за користування.

4.1. Плата за користування Земельною ділянкою встановлюється у розмірі 5% від загальної площі побудованого на земельній ділянці Суперфіціарієм нерухомого майна.

4.2. Плата за користування Земельною ділянкою здійснюється після введення об'єкту будівництва в експлуатацію та розподілу відповідно до п. 4.1. даного Договору, площ побудованого на земельній ділянці Суперфіціарієм нерухомого майна.

4.3. У випадку зміни банківських реквізитів Суперфіціара, він зобов'язаний протягом 5 (п'яти) робочих днів письмово повідомити про це Суперфіціарія.

5. Умови та строки передачі Земельної ділянки в користування.

5.1. Передача Земельної ділянки в користування Суперфіціарія здійснюється у 2 денний строк після реєстрації цього Договору.

5.2. В момент передачі Земельної ділянки в користування Суперфіціарію Сторони підписують Акт приймання-передачі Земельної ділянки.

5.3. Право на користування Земельною ділянкою відповідно до даного Договору у Суперфіціарія виникає після державної реєстрації цього права, встановленому законодавством порядку.

Суперфіціар:

Директор

Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу

Поворознюк О. П.

5.4. Укладений між Сторонами Договір підлягає державній реєстрації.

6. Умови повернення Земельної ділянки.

6.1. Земельна ділянка повертається **Суперфіціару** за актом приймання передачі Земельної ділянки протягом 5-ти 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.

6.2. Після припинення дії цього Договору, якщо жодна із Сторін за цим Договором не виявила бажання продовжити його дію, **Суперфіціарій** повертає **Суперфіціару** 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 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** повідомляє що на момент укладення даного Договору Земельна ділянка та розташовані на ній об'єкти нерухомого майна в іпотеці, під будьякою заборонаю не перебувають, земельна ділянка в податковій заставі не знаходиться. 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.

7.3. З моменту підписання договору **Суперфіціар** зобов'язується не укладати жодних договорів стосовно Земельної ділянки, за умовами яких щодо Земельної ділянки встановлювалися б будь-які обмеження (обтяження).

8. 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 під забудову в обсязі, який не перешкоджає здійсненню будівельних робіт та введення об'єктів 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, а також забезпечення при виконанні інвестиційних зобов'язань неухильне дотримання та виконання робіт у відповідності до затвердженої проектної документації, технічної документації, діючих ДБН, ДСТУ, ТУ та іншими будівельними нормативними документами, правил пожежної безпеки, електробезпеки, переміщення вантажів, промислової санітарії, охорони праці та навколишнього середовища і за це **Суперфіціарій** несе повну і одноосібну відповідальність. У разі порушення перелічених вище вимог **Суперфіціар** залишає за собою право на розірвання даного Договору в односторонньому порядку.

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 території, 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.

8.1.7. По закінченню терміна дії цього Договору, якщо Сторони не домовляться про його продовження на новий строк, прийняти від **Суперфіціарія** по Акту приймання-передачі Земельну ділянку у стані, що відповідає умовам даного Договору.

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

8.1.9. **Суперфіціар** має право в односторонньому порядку розірвати Договір Суперфіцію у разі порушення **Суперфіціарієм**, передбачених у графіку будівництва, який погоджений з **Суперфіціаром** строків будівництва та введення в експлуатацію об'єктів будівництва, що розташовані на Земельній ділянці, понад 3 (три) календарних місяців поспіль.

8.2. Суперфіціар зобов'язаний:

8.2.1. Передати Земельну ділянку у користування **Суперфіціарію** за Актом 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 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 Договору суперфіцію.

Права та обов'язки Суперфіціарія:

Суперфіціар:

Директор

Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу

Поворознюк О. П.

8.3. Суперфіціарій має право:

- 8.3.1. Вимагати від Суперфіціара надання в користування Земельної ділянки після підписання даного Договору та його державної реєстрації, шляхом підписання 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. Одержувати доходи від проведення діяльності, передбаченої даним Договором.
- 8.3.5. Залучати на свій власний розсуд для виконання зобов'язань за даним Договором та для досягнення мети цього Договору треті організації.
- 8.3.6. Переважного перед третіми особами придбання у власність Земельної ділянки.
- 8.3.7. За письмовою згодою Суперфіціара проводити поліпшення Земельної ділянки без зміни її цільового призначення.
- 8.3.8. Вимагати від Суперфіціара припинення даного договору, якщо 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.
- 8.3.9. Користуватися на умовах і в порядку, обумовлених Сторонами, інженерними комунікаціями Суперфіціара з метою забезпечення належної господарської діяльності Суперфіціарія на Земельній ділянці.
- 8.3.10. Зводити з дотриманням технічної документації житлі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження, відповідно до умов цього Договору.
- 8.3.11. Здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою Суперфіціара будівництво водогосподарських споруд.

8.4. Суперфіціарій зобов'язаний:

- 8.4.1. Використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та проекту забудови.
- 8.4.2. Приступити до використання Земельної ділянки в строки, встановлені цим Договором, зареєстрованим в установленому законом порядку та після підписання Акту приймання-передачі Земельної ділянки.
- 8.4.3. Розпочати будівництво Об'єктів нерухомості з дати набрання чинності даним Договором за умови отримання усіх необхідних дозвільних документів відповідно до вимог чинного законодавства.
- 8.4.4. При використанні Земельної ділянки додержуватись природоохоронних та екологічних норм, санітарних та протипожежних, інших передбачених чинним законодавством норм та правил.
- 8.4.5. Своєчасно вносити плату за користування Земельною ділянкою в порядку та строки, передбачені розділом 4 цього Договору.
- 8.4.6. Погодити з Суперфіціаром проєкт будівництва на Земельній ділянці.
- 8.4.7. Повернути Земельну ділянку Суперфіціару у стані, придатному для її подальшого використання після припинення дії цього Договору, на умовах і в порядку, встановлених даним Договором.
- 8.4.8. 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 і 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 обсязі, які були визначені в даному Договорі.
- 9.3. Ризик випадкового знищення або пошкодження Земельної ділянки, наданої в користування Суперфіціарію чи її частини протягом дії Договору несе Суперфіціарій.

10. Зміна умов договору, 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 уповноваженими на те представниками Сторін. 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 Суперфіціара та Суперфіціарія;
 - 10.3.2. Спливу строку цього Договору;

Суперфіціар:

Директор  Колесніков Ю. О.



Суперфіціарій:

Голова кооперативу  Поворознюк О. П.



10.3.3. Відмови **Суперфіціарія** від права користування Земельною ділянкою, що оформляється додатковою угодою до даного Договору. В такому випадку повернення Земельної ділянки відбувається в порядку передбаченому в п.3.1. даного Договору;

10.3.4. Невнесення **Суперфіціарієм** плати за користування Земельною ділянкою у встановлений цим Договором строки понад 3 місяців;

10.3.5. В інших випадках передбачених законодавством.

10.4. Договір може бути достроково розірваний:

10.4.1. За взаємною згодою Сторін;

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

10.4.3. **Суперфіціар** має право в односторонньому порядку розірвати Договір Суперфіцію у разі порушення **Суперфіціарієм**, передбачених у графіку будівництва, який погоджений з **Суперфіціаром** строків будівництва та введення в експлуатацію об'єктів будівництва, що розташовані на Земельній ділянці, понад 3 (трих) календарних місяців поспіль. В такому випадку повернення Земельної ділянки відбувається в порядку передбаченому в п.3.2. даного Договору

10.4.4. За рішенням суду.

10.5. 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.

10.6. 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. Новий власник даної Земельної ділянки, обтяженої суперфіцією, не може на власний розсуд обмежити, змінити чи припинити цей Договір.

10.7. У разі ліквідації або реорганізації **Суперфіціарія**, положення цього Договору зберігають свою чинність для правонаступника прав та обов'язків **Суперфіціарія**.

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 провини (винних дій або бездіяльності), у повному обсязі.

11.3. В 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 кожен день прострочення сплати.

11.4. Сторони не несуть відповідальності за порушення своїх зобов'язань за цим Договором, якщо воно сталося не з їх провини. Сторона вважається невинною, якщо вона доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів для належного виконання зобов'язання.

11.5. Усі спори, що пов'язані з виконанням цього Договору вирішуються шляхом переговорів між Сторонами. Якщо спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується у судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору у порядку визначеному чинним законодавством України.

12. Форс-Мажорні Обставини

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 і 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 і 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);
- дії або акти державних органів, виконавчих органів влади та місцевого самоврядування, спрямовані на припинення або призупинення 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;
- інші подібні обставини.

Суперфіціар:

Директор



Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Поворозник О. П.

12.4. Сторона, яка не може виконати умови 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 Торгово-промисловою палатою України або іншим компетентним незацікавленим органом чи відповідною державною установою.

13. Інші умови Договору

13.1. Цей Договір укладено у 2 (двох) автентичних примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу.

13.2. Після підписання даного Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні угоди та протоколи про наміри з питань, що так чи інакше стосуються даного Договору, втрачають юридичну силу.

13.3. Всі витрати за складання і оформлення цього Договору несе **Суперфіціарій**.

13.4. 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.

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

13.6. Зміст статей 95,96, 102-1,103-109 Земельного кодексу України, та ст. 413-417 Цивільного кодексу України, Сторонам Договору - роз'яснено.

14. Невід'ємні частини Договору

14.1. Невід'ємними частинами Договору є:

14.1.1. Додаток № 1. Акт приймання-передачі Об'єкта Договору суперфіцію.

15. Реквізити та підписи Сторін

Суперфіціар:

ТОВ «Баварія Сіті»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45828434

Суперфіціарій:

ОК «ЖБК «Баварія 2»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45829253

Директор



Юрій КОЛЕСНИКОВ

Голова кооперативу



Ольга ПОВОРОЗНИК

Суперфіціар:

Директор



Колесников Ю.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Поворознюк О. П.

**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіцію №0303, від 05.03.2025 року.**

с. Зарванці

05 березня 2025 року

з однієї сторони – Товариство з обмеженою відповідальністю «Баварія Сіті», код ЄДРПОУ 45828434, в особі директора Колеснікова Юрія Олексійовича, який діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціар», та
з другої сторони – Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Баварія 2», код ЄДРПОУ 45829253, в особі Голови кооперативу Поворознюк Ольги Петрівни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,
що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Акт прийому-передачі про таке:

1. На підставі договору суперфіцію №0303, від 05.03.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі - Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0.0335 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0303, цільове призначення «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)», яка розташована за адресою: Вінницька область, Вінницький район, Якушинецька сільська рада.

2. Метою надання в користування Земельної ділянки є здійснення Суперфіціарієм будівництва об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки, з дотриманням цільового призначення наданої в користування Земельної ділянки.

3. Акт прийому-передачі земельної ділянки є невід'ємною частиною Договору.

Суперфіціар:

Суперфіціарій:

ТОВ «Баварія Сіті»

ОК «ЖБК «Баварія 2»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45828434

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45829253

Директор  **Юрій КОЛЕСНИКОВ**

Голова кооперативу  **Ольга ПОВОРОЗНЮК**

Суперфіціар:

Суперфіціарій:

Директор  Колесніков Ю. О.

Голова кооперативу  Поворознюк О. П.