

ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 434201656
Дата, час формування: 04.07.2025 15:11:40
Витяг сформовано: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 67741703, дата і час реєстрації заяви: 02.07.2025 11:38:17

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3066272905206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900:01:007:0332
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0483

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 60594306

Дата, час державної реєстрації: 02.07.2025 11:38:17
Державний реєстратор: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіцію, серія та номер: 0332, виданий 30.06.2025, видавник: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 3» та ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ"
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 79765873 від 04.07.2025 15:02:44, Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради 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.): 30.06.2025, Строк: 5р., Дата закінчення дії: 30.06.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 3», код ЄДРПОУ: 45813260, країна реєстрації: Україна
Опис об'єкта іншого речового права: Земельна ділянка для здійснення будівництва Об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд.

Витяг сформував: Ковальський О.В.

Підпис:



RRP-4HLHT4EA9

ДОГОВІР СУПЕРФІЦІО №0332

с. Зарванці

30 червня 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 3», код ЄДРПОУ 45813260, в особі Голови кооперативу Звягінцева Юрія Петровича, який 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 0,0483 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0332, 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 408810140, від 21.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3066272905206, номер відомостей про речове право 58084038.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0,0483 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0332

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.

5.3. Цілеве використання 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



Звягінцев Ю. 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 будя-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 (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



Григоренко Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Григоренко Ю. П.

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 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 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 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 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 втрату 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 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. Поеднання в одній особі Суперфіціаря та Суперфіціарія;
- 10.3.2. Спливу строку цього Договору;

Суперфіціар:

Директор



Кирилюк Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Кирилюк Ю. 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, Суперфіціарію 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 об'єктивні обставини.

Суперфіціар:

Директор



Кодесніков Ю. О.

Суперфіціарію:

Голова кооперативу



Кодесніков Ю. 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 3»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45813260

Голова кооперативу



Юрій СВЯГІНЦЕВ

Суперфіціар:

Директор



Колесніков Ю. О.

Суперфіціар

Голова кооперативу



Свягінцев Ю. П.

**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіцію №0332 від 30.06.2025 року.**

с. Зарванці

30 червня 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 3», код ЄДРПОУ 45813260, в особі Голови кооперативу Звягінцева Юрія Петровича, 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 №0332, від 30.06.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі – Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0483 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0332, 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 3»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45813260

Голова кооперативу



Юрій ЗВЯГІНЦЕВ

Суперфіціар

Директор



Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій

Голова кооперативу



Звягінцев Ю. П.

ВИТЯГ**з Державного реєстру речових прав**

Індексний номер витягу: 434203614
Дата, час формування: 04.07.2025 15:17:32
Витяг сформовано: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 67742340, дата і час реєстрації заяви: 02.07.2025 11:51:34

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3066270605206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900:01:007:0331
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0485

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права**Номер запису про інше речове право: 60594504**

Дата, час державної реєстрації: 02.07.2025 11:51:34
Державний реєстратор: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіції, серія та номер: 0331, виданий 30.06.2025, видавник: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 3» та ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ"
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 79766290 від 04.07.2025 15:14:11, Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Вид іншого речового права: право забудови земельної ділянки (суперфіції)
Зміст, характеристика іншого речового права: Дата укладання договору (після 2013р.) / Дата державної реєстрації (до 2013р.): 30.06.2025, Строк: 5р., Дата закінчення дії: 30.06.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 3», код ЄДРПОУ: 45813260, країна реєстрації: Україна
Опис об'єкта іншого речового права: Земельна ділянка для здійснення будівництва Об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд.

Витяг сформував: Ковальський О.В.

Підпис:



RUR-4HLHT55TG

ДОГОВІР СУПЕРФІЦІО №0331

с. Зарваниці

30 червня 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 3», код ЄДРПОУ 45813260, в особі Голови кооперативу Звягінцева Юрія Петровича, який 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 0,0485 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0331, 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 408809440, від 21.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3066270605206, номер відомостей про речове право 58083992

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0,0485 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0331

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



Звягінцев Ю. 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

Суперфіціар:

Директор

Колесніков Ю. О.

Суперфіціар

Голова кооперативу

Вягінцев Ю. П.

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 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 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. Свчасно 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. Спливу строку цього Договору;

Суперфіціар:

Директор



Снічков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Снічков Ю. 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 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 за цим Договором;

- інші подібні обставини.

Суперфіціар:



Директор

Звягінцев Ю. О.

Суперфіціарій:



Голова комісії

Звягінцев Ю. 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 3»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45813260

Голова кооператива



Юрій ЗВЯГІНЦЕВ

Суперфіціар



Директор

Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:



Голова кооператива

Звягинцев Ю. П.

**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіцію №0331 від 30.06.2025 року.**

30 червня 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 3», код ЄДРПОУ 45813260, в особі Голови кооперативу Звягінцева Юрія Петровича, 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 №0331, від 30.06.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі – Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0485 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0331, 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 3»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45813260



Голова кооперативу  **Юрій ЗВЯГІНЦЕВ**



Суперфіціарій:
Директор  **Колесніков Ю. О.**



Суперфіціарій:
Голова кооперативу  **Звягінцев Ю. П.**

ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 434205464
Дата, час формування: 04.07.2025 15:23:20
Витяг сформовано: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 67743903, дата і час реєстрації заяви: 02.07.2025 12:30:44

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3066266005206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900:01:007:0330
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0373

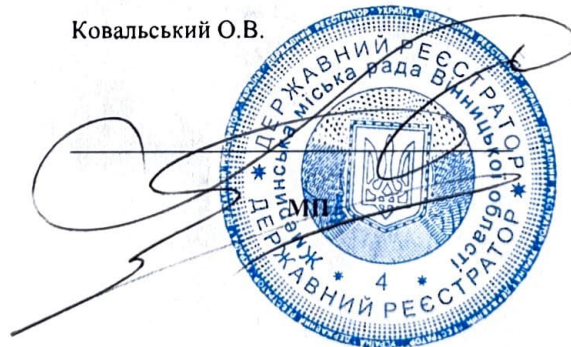
Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 60594686

Дата, час державної реєстрації: 02.07.2025 12:30:44
Державний реєстратор: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіцію, серія та номер: 0330, виданий 30.06.2025, видавник: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 3» та ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ"
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 79766501 від 04.07.2025 15:20:19, Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради 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.): 30.06.2025, Строк: 5р., Дата закінчення дії: 30.06.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 3», код ЄДРПОУ: 45813260, країна реєстрації: Україна
Опис об'єкта іншого речового права: Земельна ділянка для здійснення будівництва Об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд.

Витяг сформував: Ковальський О.В.

Підпис:



RRP-4HLHTSSFL

ДОГОВІР СУПЕРФІЦІО №0330

с. Зарванці

30 червня 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 3», код ЄДРПОУ 45813260, в особі Голови кооперативу Звягінцева Юрія Петровича, який 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 0,0373 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0330, 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 408808335, від 21.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3066266005206, номер відомостей про речове право 58083916.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0,0373 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0330

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 покриву 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 Суперфіціарієм виникає після державної реєстрації цього права встановленому законодавством порядку.

Суперфіціар:

Директор



Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Звягінцев Ю. 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. Сервітуту 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.

Суперфіціар:

Директор



Ю. О.

Права та обов'язки Суперфіціарія:

Суперфіціарію

Голова кооперативу



Ю. 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 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



Міков Ю. О.

Суперфіціарій

Голова кооперативу



Мігінцев Ю. 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



Гриценко Ю. 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 3»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45813260

Голова кооперативу



Юрій ЗВЯГІНЦЕВ

Суперфіціар:

Директор



Ю. О. Колесников

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Ю. П. Звягинцев

**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіцію №0330 від 30.06.2025 року.**

с. Зарванці

30 червня 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 3», код ЄДРПОУ 45813260, в особі Голови кооперативу Звягінцева Юрія Петровича, 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 №0330, від 30.06.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі - Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0373 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0330, цільове призначення «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських споруд і споруд (присадибна ділянка)», яка розташована за адресою: Вінницька область, Вінницький район, Якушинська 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 3»

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: 45813260

Директор

Юрій КОЛЕСНИКОВ

Голова кооперативу

Юрій ЗВЯГІНЦЕВ

Суперфіціар

Суперфіціарій:

Директор

Колесніков Ю. О.

Голова кооперативу

Звягінцев Ю. П.

ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 434207293
Дата, час формування: 04.07.2025 15:29:15
Витяг сформовано: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 67744356, дата і час реєстрації заяви: 02.07.2025 12:43:37

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3066261905206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900:01:007:0329
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0365

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 60594852

Дата, час державної реєстрації: 02.07.2025 12:43:37
Державний реєстратор: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіцію, серія та номер: 0329, виданий 30.06.2025, видавник: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 3» та ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ"
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 79766699 від 04.07.2025 15:26:18, Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради 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.): 30.06.2025, Строк: 5р., Дата закінчення дії: 30.06.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 3», код ЄДРПОУ: 45813260, країна реєстрації: Україна
Опис об'єкта іншого речового права: Земельна ділянка для здійснення будівництва Об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд.

Витяг сформував: Ковальський О.В.

Підпис:



RRP-4HLHT6K9G

ДОГОВІР СУПЕРФІЦІЮ №0329

с. Зарванці

30 червня 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 3», код ЄДРПОУ 45813260, в особі Голови кооперативу Звягінцева Юрія Петровича, який 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 0,0365 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0329, 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 408807196, від 21.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3066261905206, номер відомостей про речове право 58053855.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0,0365 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0329

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 Суперфіціарієм виникає після державної реєстрації цього права у встановленому законодавством порядку.

Суперфіціар

Директор



Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій

Голова кооперативу



Звягінцев Ю. 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. Сервітуту 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:

Суперфіціар

Директор



Комісников Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Ковалев Ю. П.

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 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 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. Силу строку цього Договору;

Суперфіціар:



Директор

Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:



Голова кооперативу

Колесніков Ю. 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 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 нормативної та законодавчої бази, яка регулює правовідносини Сторін цього Договору;
- інші обставини.

Суперфіціар:

Директор



Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Гітінцев Ю. 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 3»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45813260

Голова кооперативу



Ігор ЗВЯГІНЦЕВ

Суперфіціар

Директор



Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Звягинцев Ю. П.

ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 434209001
Дата, час формування: 04.07.2025 15:34:50
Витяг сформовано: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 67747103, дата і час реєстрації заяви: 02.07.2025 14:01:13

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3066260005206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900:01:007:0328
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0218

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 60595027

Дата, час державної реєстрації: 02.07.2025 14:01:13
Державний реєстратор: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіції, серія та номер: 0328, виданий 30.06.2025, видавник: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 3» та ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ"
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 79766919 від 04.07.2025 15:32:17, Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради 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.): 30.06.2025, Строк: 5р., Дата закінчення дії: 30.06.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 3», код ЄДРПОУ: 45813260, країна реєстрації: Україна
Опис об'єкта іншого речового права: Земельна ділянка для здійснення будівництва Об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд.

Витяг сформував: Ковальський О.В.

Підпис:



RRP-4HLHT78V4

ДОГОВІР СУПЕРФІЦІЮ №0328

с. Зарванці

30 червня 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 3», код ЄДРПОУ 45813260, в особі Голови кооперативу Звягінцева Юрія Петровича, який діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій», що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо неопієсності правочинів, уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору.

1.1. Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0218 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0328, 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 408806553, від 22.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3066260005206, номер відомостей про речове право 58083821.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0,0218 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0328

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. Протягом строку 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



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 будь-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 самого об'єкта Договору суперфіцію.

Права та обов'язки Суперфіціарі

Суперфіціар:

Директор



С.Зарваницький Ю. О.

Суперфіціар:

Голова кооперативу



Звягінцев Ю. П.

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 Суперфіціарем 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 Суперфіціарем 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 Суперфіціарем 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 Суперфіціарем, 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. Спливу строку цього Договору;

Суперфіціар:

Директор



Колосовий Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Григорук Ю. 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 **Суперфіціаром**, 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 **Суперфеціарія**.

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.

Суперфіцій*

Директор

Кодзміков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу

Звягінцев Ю. 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 3»

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: 45813260

Директор



Юрій КОСЕНІКОВ

Голова кооперативу



Олександр ЗВЯГІНЦЕВ

Суперфіціар:

Суперфіціарій:

Директор



Колосов Ю. О.

Голова кооперативу



Зв'язков О. П.

**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіцію №0328 від 30.06.2025 року.**

с. Зарванці

30 червня 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 3», код ЄДРПОУ 45813260, в особі Голови кооперативу Звягінцева Юрія Петровича, який діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,
що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо невідійсності правочинів, уклали цей Акт прийому-передачі про таке:

1. На підставі договору суперфіцію №0328, від 30.06.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі - Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0218 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0328, 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 3»

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: 45813260



Директор Юрій КОЛЕСНИКОВ



Голова кооперативу Юрій ЗВЯГІНЦЕВ

Суперфіціар

Суперфіціарій:

Директор



Колесніков Ю. О.

Голова кооперативу



О. П.

ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 434212414
Дата, час формування: 04.07.2025 15:46:25
Витяг сформовано: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 67747844, дата і час реєстрації заяви: 02.07.2025 14:18:43

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3066251105206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900:01:007:0325
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0378

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 60595414

Дата, час державної реєстрації: 02.07.2025 14:18:43
Державний реєстратор: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіцію, серія та номер: 0325, виданий 30.06.2025, видавник: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 3» та ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ"
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 79767322 від 04.07.2025 15:42:55, Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради 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.): 30.06.2025, Строк: 5р., Дата закінчення дії: 30.06.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Суперфіціацій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 3», код ЄДРПОУ: 45813260
Опис об'єкта іншого речового права: Земельна ділянка для здійснення будівництва Об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд.

Витяг сформував: Ковальський О.В.

Підпис:



RRP-4HLHT8JIF

ДОГОВІР СУПЕРФІЦІО №0325

с. Зарванці

30 червня 2025 року

з однієї сторони – Товариство з обмеженою відповідальністю «Баварія Сіті», код ЄДРПОУ 45828434, в особі директора Колеснікова Юрія Олександровича, який діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціар», та з другої сторони – Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Баварія 3», код ЄДРПОУ 45813260, в особі Голови кооперативу Звягінцева Юрія Петровича, який 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 0,0378 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0325, 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 408804216, від 21.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3066251105206, номер відомостей про речове право 58083695.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0,0378 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0325

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 Суперфіціарія виникає після державної реєстрації цього права у встановленому законодавством порядку.

Суперфіціар:

Директор



Колесніков Ю. О.

Суперфіціар:

Голова кооперативу



Звягінцев Ю. 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 (трьох) 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 самого об'єкта Договору суперфіцію.

Права та обов'язки Суперфіціарія

Суперфіціар

Директор



Котеніков Ю. О.

Суперфіціарій

Голова кооперативу



Звягінцев Ю. П.

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 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 Суперфіціаря та Суперфіціарія;
- 10.3.2. Спливу строку цього Договору;

Суперфіціар

Директор



Кодесков Ю. О.

Суперфіціар

Голова кооператива



Звягінцев Ю. 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 діяльності Сторін, в тому числі, зміни в нормативній та законодавчій базі, яка регулює правовідносини Сторін;

- інші подібні обставини.

Суперфіціар:



Директор: Колесніков Ю. О.

Суперфіція:



Голова кооперативу:

Звягінцев Ю. 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 3»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45813260

Голова кооперативу



Юрій ЗВЯГІНЦЕВ

Суперфіціар



Директор

Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій



Голова кооперативу

Звягинцев Ю. П.

**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіцію №0325 від 30.06.2025 року.**

с. Зарванці

30 червня 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 3», код ЄДРПОУ 45813260, в особі Голови кооперативу Звягінцева Юрія Петровича, 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 №0325, від 30.06.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі - Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0378 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0325, 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 3»

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: 45813260

Директор  Юрій КОЛЕСНИКОВ

Голова кооперативу  Юрій ЗВЯГІНЦЕВ

Суперфіціар:

Суперфіціарій:

Директор  Колесніков Ю. О.

Голова кооперативу  Звягінцев Ю. П.

ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 434210615
Дата, час формування: 04.07.2025 15:40:10
Витяг сформовано: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 67747471, дата і час реєстрації заяви: 02.07.2025 14:09:58

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3066256205206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900:01:007:0327
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0483

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 60595207

Дата, час державної реєстрації: 02.07.2025 14:09:58
Державний реєстратор: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіцію, серія та номер: 0327, виданий 30.06.2025, видавник: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 3» та ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ"
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 79767111 від 04.07.2025 15:37:25, Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради 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.): 30.06.2025. Строк: 5р., Дата закінчення дії: 30.06.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 3», код ЄДРПОУ: 45813260, країна реєстрації: Україна
Опис об'єкта іншого речового права: Земельна ділянка для здійснення будівництва Об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд.

Витяг сформував: Ковальський О.В.

Підпис:



RRP-4HLH17T11

ДОГОВІР СУПЕРФІЦІЮ №0327

с. Зарванці

30 червня 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 3», код ЄДРПОУ 45813260, в особі Голови кооперативу Звягінцева Юрія Петровича, який 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 0,0483 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0327, 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 408805782, від 21.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3066256205206, номер відомостей про речове право 58083781.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0,0483 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0327

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 Суперфіціарієм виникає після державної реєстрації цього права у встановленому законодавством порядку.

Суперфіціар

Директор



Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Звягінцев Ю. 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 (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



Консультант Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Консультант Ю. П.

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 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 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 Суперфіціаря;
- 10.3.2. Спливу строку цього Договору;

Суперфіціар:

Директор



Колотніков Ю. О.

Суперфіціар

Голова кооперативу



Ягінцев Ю. 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 **Суперфеціарія**.

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 події об'єктивного характеру.

Суперфіціарій:

Директор



Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Гінцев Ю. 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 3»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45813260

Голова кооперативу



Юрій ЗВЯГІНЦЕВ

Суперфіціар:

Директор



Колесников Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Звягинцев Ю. П.

**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіцію №0327 від 30.06.2025 року.**

с. Зарванці

30 червня 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 3», код ЄДРПОУ 45813260, в особі Голови кооперативу Звягінцева Юрія Петровича, 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 №0327, від 30.06.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі - Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0483 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0327, 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.

Суперфіціарій:

Суперфіціар:

ТОВ «Баварія Сіті»

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

Директор

Юрій КОЛЕСНИКОВ



ОК «ЖБК «Баварія 3»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45813260

Голова кооперативу

Юрій ЗВЯГІНЦЕВ



Суперфіціар:

Директор

Колесніков Ю. О.



Суперфіціарій:

Голова кооперативу

Звягінцев Ю. П.

