

ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 447182655
Дата, час формування: 10.10.2025 11:29:04
Витяг сформовано: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 69288080, дата і час реєстрації заяви: 07.10.2025 16:13:33

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3067023605206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900:01:007:0295
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0713

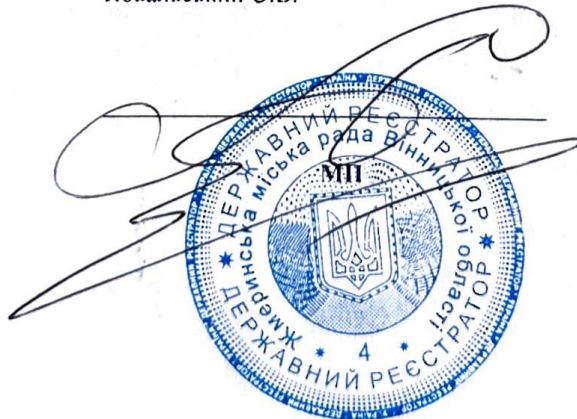
Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 61844551

Дата, час державної реєстрації: 07.10.2025 16:13:33
Державний реєстратор: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіцію, серія та номер: 0205, виданий 29.09.2025, видавник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ" ТА ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ " ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ " БАВАРІЯ 4"
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 81273354 від 10.10.2025 11:22:39, 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.): 29.09.2025, Строк: 5р., Дата закінчення дії: 29.09.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Землевласник, Суперфіціар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ", код ЄДРПОУ: 45828434
Суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 4», код ЄДРПОУ: 45949372
Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки.

Витяг сформував: Ковальський О.В.

Підпис:



RRP-4H1N1V191

ДОГОВІР СУПЕРФІЦІЮ №0295

с. Зарванці

29 вересня 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 4», код ЄДРПОУ 45949372, в особі Голови кооперативу Крупельницької Анни Сергіївни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,
що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору.

1.1. Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,713 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0295, 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 408991363, від 22.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3067023605206, номер відомостей про речове право 59099232.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0520688900:01:007:0295 га, кадастровий номер 0,713.

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

5.4. Укладений між Сторонами Договір підлягає державній реєстрації.

Суперфіціар:

Директор



Крупельницька А. С.

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

8.1.5. Вимагати від Суперфіціарія дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та території, які особливо охороняються.

8.1.6. Вимагати відшкодування понесених збитків у разі погіршення корисних властивостей Земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, окрім змін внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості на Земельній ділянці.

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

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

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

8.2. Суперфіціар зобов'язаний:

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

8.2.2. Не вчиняти дій, які можуть перешкодити Суперфіціарію користуватися Земельною ділянкою та здійснювати будівництво, якщо такі дії Суперфіціарія є законними та не суперечать умовам цього Договору та законодавства України.

8.2.3. Попередити Суперфіціарія про особливі властивості та недоліки Земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта Договору суперфіцію.

8.3. Суперфіціар має право:

Суперфіціар:

Директор



Права та обов'язки Суперфіціарія

Суперфіціарій:

Голова керування



Крупельницька А. С.

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 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 недосагнення згоди щодо внесення змін до Договору спір розв'язується у судовому порядку.

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

10.3. Дія цього Договору припиняється у разі:

10.3.1. Поєднання в одній особі Суперфіціара та Суперфіціарія;

10.3.2. Спливу строку цього Договору;

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

Суперфіціар:

Директор



Крупельницька А. С.

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 Суперфіціаря неустойку (пеню) в розмірі подвійної облікової ставки Національного Банку України від суми заборгованості за кожен день прострочення сплати.

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

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

12. Форс-Мажорні Обставини

12.1. Сторони не несуть відповідальності за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору у разі виникнення особливих обставин з об'єктивних причин (форс-мажорних обставин), які Сторони не могли передбачити і які перешкоджають Сторонам виконати свої обов'язки за цим Договором.

12.2. Сторони також не несуть відповідальності за шкідливі наслідки, що виникли в результаті неналежного виконання або невиконання умов цього Договору через вищезазначені обставини, що перешкодили Сторонам виконати свої обов'язки за цим Договором.

12.3. До форс-мажорних обставин Сторони відносять:

- стихійні лиха (бурі, циклони, повені, землетруси та інші природні та кліматичні явища);
- війну і воєнні дії, заколот, блокаду, масові заворушення, страйки, безпорядки та інші протиправні дії;
- технологічні фактори (відсутність електроенергії; злочинні або шкідливі дії третіх осіб, які призвели до аварії на виробництві);
- дії або акти державних органів, виконавчих органів влади та місцевого самоврядування, спрямовані на припинення або призупинення виконання робіт за предметом цього Договору, та які перешкоджають нормальній діяльності Сторін, в тому числі, зміни в нормативній та законодавчій базі, яка регулює правовідносини Сторін цього Договору;
- інші подібні обставини.

12.4. Сторона, яка не може виконати умови цього Договору, повинна повідомити про це у письмовій формі іншу Сторону протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту виникнення вищезазначених форс-мажорних обставин.

12.5. Початок та період дії форс-мажорних обставин підтверджується актом, складеним за участю, що виданий Торгово-промисловою палатою України або іншим компетентним незалежним органом, відповідно до вимог державної установи.

Суперфіціар:

Директор

Крупельницька А. С.



Сторінка 4 з 4

Крупельницька А. С.

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 4»

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: 45949372

Директор

Юрій ІГОРІСНИКОВ



Голова кооперативу

Анна КРУПЕЛЬНИЦЬКА



Суперфіціар:

Директор



**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіцію №0295 від 29.09.2025 року.**

м. Вінниця

29 вересня 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 4», код ЄДРПОУ 45949372, в особі Голови кооперативу Крупельницької Анни Сергіївни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,
що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Акт прийому-передачі про таке:

1. На підставі договору суперфіцію №0295, від 29.09.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі - Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,713 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0295, 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 4»

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: 45949372

Директор



Юрій КОЛЕСНИКОВ

Голова кооперативу



Анна КРУПЕЛЬНИЦЬКА

Суперфіціар:

Суперфіціарій:

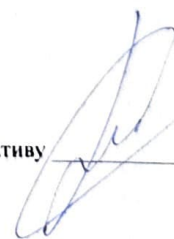
Директор



Юрій КОЛЕСНИКОВ



Голова кооперативу



Крупельницька А. С.

ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 447179049
Дата, час формування: 10.10.2025 11:20:27
Витяг сформовано: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 69287708, дата і час реєстрації заяви: 07.10.2025 16:05:34

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3067078905206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900.01.007.0305
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0481

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 61844194
Дата, час державної реєстрації: 07.10.2025 16:05:34
Державний реєстратор: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіцію, серія та номер: 0305, виданий 29.09.2025, видавник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ" ТА ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ "ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ "БАВАРІЯ 4"
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 81273062 від 10.10.2025 11:16:51, 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.): 29.09.2025, Строк: 5р., Дата закінчення дії: 29.09.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Землевласник, Суперфіціар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ", код ЄДРПОУ: 45828434
Суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ "БАВАРІЯ 4", код ЄДРПОУ: 45949372
Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки.
Витяг сформував: Ковальський О.В.

Підпис:



RRP-411N110QD

ДОГОВІР СУПЕРФІЦІЮ №0305

29 вересня 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 4», код ЄДРПОУ 45949372, в особі Голови кооперативу Крупельницької Анни Сергіївни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,
що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору.

1.1. Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0481 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0305, 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 409004144, від 22.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3067078905206, номер відомостей про речове право 58100248.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0520688900:01:007:0305 га, кадастровий номер 0,0481.

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 цього Договору у Суперфіціарія виникає після державної реєстрації цього права, встановленому законодавством поруч з реєстрацією.

5.4. Укладений між Сторонами Договір підлягає державній реєстрації.

Суперфіціар:

Директор



Крупельницька А. С.

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

8.1.5. Вимагати від Суперфіціарія дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та території, які особливо охороняються.

8.1.6. Вимагати відшкодування понесених збитків у разі погіршення корисних властивостей Земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, окрім змін внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості на Земельній ділянці.

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

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

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

8.2. Суперфіціар зобов'язаний:

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

8.2.2. Не вчиняти дій, які можуть перешкодити Суперфіціарію користуватися Земельною ділянкою та здійснювати будівництво, якщо такі дії Суперфіціарія є законними та не суперечать умовам цього Договору та законодавства України.

8.2.3. Попередити Суперфіціарія про особливі властивості та недоліки Земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта Договору суперфіцію.

Права та обов'язки Суперфіціарія

8.3. Суперфіціарій має право:

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Крупельницьк А. С.

8.3.1. Вимагати від Суперфіціара надання в користування Земельної ділянки після підписання даного Договору та його державної реєстрації, шляхом підписання Акту приймання-передачі Земельної ділянки.
8.3.2. Достроково наперед вносити плату за користування Земельною ділянкою.
8.3.3. Самостійно господарювати на Земельній ділянці з дотриманням умов Договору суперфіцію.
8.3.4. Одержувати доходи від проведення діяльності, передбаченої даним Договором.
8.3.5. Залучати на свій власний розсуд для виконання зобов'язань за даним Договором та для досягнення мети цього Договору треті організації.

8.3.6. Переважного перед третіми особами придбання у власність Земельної ділянки.
8.3.7. За письмовою згодою Суперфіціара проводити поліпшення Земельної ділянки без зміни її цільового призначення.
8.3.8. Вимагати від Суперфіціара припинення даного договору, якщо в процесі використання Земельної ділянки виявились не обумовлені Суперфіціаром у даному Договорі недоліки та особливості Земельної ділянки, які суттєво перешкоджають використанню Суперфіціарієм Земельної ділянки відповідно до мети цього Договору.

8.3.9. Користуватися на умовах і в порядку, обумовлених Сторонами, інженерними комунікаціями Суперфіціара з метою забезпечення належної господарської діяльності Суперфіціарія на Земельній ділянці.

8.3.10. Зводити з дотриманням технічної документації жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження, відповідно до умов цього Договору.

8.3.11. Здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою Суперфіціара будівництво водогосподарських споруд.

8.4. Суперфіціарій зобов'язаний:

8.4.1. Використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та проекту забудови.

8.4.2. Приступити до використання Земельної ділянки в строки, встановлені цим Договором, зареєстрованим в установленому законом порядку та після підписання Акту приймання-передачі Земельної ділянки.

8.4.3. Розпочати будівництво Об'єктів нерухомості з дати набрання чинності даним Договором за умови отримання усіх необхідних дозвільних документів відповідно до вимог чинного законодавства.

8.4.4. При використанні Земельної ділянки дотримуватись природоохоронних та екологічних норм, санітарних та протипожежних, інших передбачених чинним законодавством норм та правил.

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

8.4.6. Погодити з Суперфіціаром проект будівництва на Земельній ділянці.

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

8.4.8. Відшкодувати понесені Суперфіціаром збитки відповідно до законодавства України у разі погіршення корисних властивостей Земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, окрім змін внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості на цій Земельній ділянці та втратою зелених насаджень.

9. Право власності на Об'єкти нерухомості.

9.1. Право власності на зведені Суперфіціарієм Об'єкти нерухомості на Земельній ділянці, відповідно до цього Договору, належить Суперфіціарію. Суперфіціарій має право володіти, користуватися і розпоряджатися зведеними ним будівлями і спорудами.

9.2. В разі продажу Суперфіціарієм Об'єктів нерухомості, до його покупця - нового власника, за домовленістю із Суперфіціаром, може перейти право користування Земельною ділянкою на тих же умовах і в тому обсязі, які були визначені в даному Договорі.

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

10. Зміна умов договору, припинення його дії

10.1. Зміни та доповнення, додатки до цього Договору є його невід'ємною частиною і мають юридичну силу у разі, якщо вони викладені у письмовій формі та підписані уповноваженими на те представниками Сторін. У разі недосагнення згоди щодо внесення змін до Договору спір розв'язується у судовому порядку.

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

10.3. Дія цього Договору припиняється у разі:

10.3.1. Поєднання в одній особі Суперфіціара та Суперфіціарія;

10.3.2. Спливу строку цього Договору;

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

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій:

Голова кооперативи



Крупельницький А. С.

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 в нормативній та законодавчій базі, яка регулює правовідносини Сторін цього Договору;
- інші подібні обставини.

12.4. Сторона, яка не може виконати умови цього Договору, повинна повідомити про це у письмовій формі іншу Сторону протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту виникнення вищезазначених форс-мажорних обставин.

12.5. Початок та період дії форс-мажорних обставин підтверджується документом, що виданий Торгово-промисловою палатою України або іншим компетентним незалежним органом відповідної державної установою.

Суперфіціар:

Директор



Крупельницьк А. С.

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 КОСІСНИКОВ

Суперфіціарій:

ОК «ЖБК «Баварія 4»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45949372

Голова кооперативу



Анна КРУПЕЛЬНИЦЬКА

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій

Голова кооперативу



Крупельницька А. С.

**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіцію №0305 від 29.09.2025 року.**

29 вересня 2025 року

м. Вінниця

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 4», код ЄДРПОУ 45949372, в особі Голови кооперативу Крупельницької Анни Сергіївни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій», що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Акт прийому-передачі про таке:

1. На підставі договору суперфіцію №0305, від 29.09.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі - Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0481 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0305, цільове призначення «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель 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:

ТОВ «Баварія Сіті»

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

Директор



Суперфіціарій:

ОК «ЖБК «Баварія 4»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45949372

Голова кооперативу



Суперфіціар:

Директор



Крупельницька А. С.

ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 447176431
Дата, час формування: 10.10.2025 11:14:10
Витяг сформовано: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 69287294, дата і час реєстрації заяви: 07.10.2025 15:58:13

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3067087605206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900-01-007-0306
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0478

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 61843933

Дата, час державної реєстрації: 07.10.2025 15:58:13
Державний реєстратор: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіцію, серія та номер: 0306, виданий 29.09.2025, видавник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ" ТА ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ "ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ "БАВАРІЯ 4"
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 81272783 від 10.10.2025 11:11:26, 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.): 29.09.2025, Строк: 5р., Дата закінчення дії: 29.09.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Землевласник, Суперфіціар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ", код ЄДРПОУ: 45828434
Суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 4», код ЄДРПОУ: 45949372
Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки.

Витяг сформував: Ковальський О.В.

Підпис:



RRP-411LN15RED

ДОГОВІР СУПЕРФІЦІО №0306

29 вересня 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 4», код ЄДРПОУ 45949372, в особі Голови кооперативу Крупельницької Анни Сергіївни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій», що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору.

1.1. Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0478 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0306, 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 409006180, від 22.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3067087605206, номер відомостей про речове право 58100416.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0520688900:01:007:0306 га, кадастровий номер 0,0478.

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

5.4. Укладений між Сторонами Договір підлягає державній реєстрації

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій:

Голова



Крупельницька А. С.

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

8.1.5. Вимагати від Суперфіціарія дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та території, які особливо охороняються.

8.1.6. Вимагати відшкодування понесених збитків у разі погіршення корисних властивостей Земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, окрім змін внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості на Земельній ділянці.

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

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

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

8.2. Суперфіціар зобов'язаний:

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

8.2.2. Не вчиняти дій, які можуть перешкодити Суперфіціарію користуватися Земельною ділянкою та здійснювати будівництво, якщо такі дії Суперфіціарія є законними та не суперечать умовам цього Договору та законодавства України.

8.2.3. Попередити Суперфіціарія про особливі властивості та недоліки Земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта Договору суперфіцію.

8.3. Суперфіціарій має право:

Суперфіціар:

Директор



Права та обов'язки Суперфіціарія

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Крупельницька А. С.

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 втратою зелених насаджень.

9. Право власності на Об'єкти нерухомості.

9.1. Право власності на зведені Суперфіціарієм Об'єкти нерухомості на Земельній ділянці, відповідно до цього Договору, належить Суперфіціарію. Суперфіціарій має право володіти, користуватися і розпоряджатися зведеними ним будівлями і спорудами.

9.2. В разі продажу Суперфіціарієм Об'єктів нерухомості, до його покупця - нового власника, за домовленістю із Суперфіціаром, може перейти право користування Земельною ділянкою на тих же умовах і в тому обсязі, які були визначені в даному Договорі.

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

10. Зміна умов договору, припинення його дії

10.1. Зміни та доповнення, додатки до цього Договору є його невід'ємною частиною і мають юридичну силу у разі, якщо вони викладені у письмовій формі та підписані уповноваженими на те представниками Сторін. У разі недосагнення згоди щодо внесення змін до Договору спір розв'язується у судовому порядку.

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

10.3. Дія цього Договору припиняється у разі:

10.3.1. Поєднання в одній особі Суперфіціаря та Суперфіціарія;

10.3.2. Спливу строку цього Договору;

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

Суперфіціар:

Директор:  Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативи:  Крупельницька А. С.

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 Суперфіціаря неустойку (пеню) в розмірі подвійної облікової ставки Національного Банку України від суми заборгованості за кожен день прострочення сплати.

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

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

12. Форс-Мажорні Обставини

12.1. Сторони не несуть відповідальності за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору у разі виникнення особливих обставин з об'єктивних причин (форс-мажорних обставин), які Сторони не могли передбачити і які перешкоджають Сторонам виконати свої обов'язки за цим Договором.

12.2. Сторони також не несуть відповідальності за шкідливі наслідки, що виникли в результаті неналежного виконання або невиконання умов цього Договору через вищезазначені обставини, що перешкодили Сторонам виконати свої обов'язки за цим Договором.

12.3. До форс-мажорних обставин Сторони відносять:

- стихійні лиха (бурі, циклони, повені, землетруси та інші природні та кліматичні явища);

- війну і воєнні дії, заколот, блокаду, масові заворушення, страйки, безпорядки та інші протиправні дії;

- технологічні фактори (відсутність електроенергії; злочинні або шкідливі дії третіх осіб, які призвели до аварії на виробництві);

- дії або акти державних органів, виконавчих органів влади та місцевого самоврядування, спрямовані на припинення або призупинення виконання робіт за предметом цього Договору, та які перешкоджають нормальній діяльності Сторін, в тому числі, зміни в нормативній та законодавчій базі, яка регулює правовідносини Сторін цього Договору;

- інші подібні обставини.

12.4. Сторона, яка не може виконати умови цього Договору, повинна повідомити про це у письмовій формі іншу Сторону протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту виникнення вищезазначених форс-мажорних обставин.

12.5. Початок та період дії форс-мажорних обставин підтверджують документи, надані Торгово-промисловою палатою України або іншим компетентним і зацікавленим органом чи відповідним державним установою.

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій

Голова кооперативи

Крупельницька А. С.



13. Інші умови Договору

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

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

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

13.4. Сторони в період дії Договору вживають усіх необхідних заходів для забезпечення конфіденційності отриманої від іншої Сторони технологічної, фінансової, комерційної і іншої інформації та документації. Сторони вживають усіх необхідних заходів для нерозголошення отриманої інформації і документації.

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

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

14. Невід'ємні частини Договору

14.1. Невід'ємними частинами Договору є:

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

15. Реквізити та підписи Сторін

Суперфіціар:

ТОВ «Баварія Сіті»

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

Директор



Суперфіціарій:

ОК «ЖБК «Баварія 4»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45949372

Голова кооперативу



Голова кооперативу КРУПЕЛЬНИЦЬКА

Суперфіціар:

Директор



Крупельницька А. С.

**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіцію №0306 від 29.09.2025 року.**

29 вересня 2025 року

м. Вінниця

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 4», код ЄДРПОУ 45949372, в особі Голови кооперативу Крупельницької Анни Сергіївни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій», що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Акт прийому-передачі про таке:

1. На підставі договору суперфіцію №0306, від 29.09.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі - Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0478 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0306, 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 Колесніков

Суперфіціарій:

ОК «ЖБК «Баварія 4»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45949372

Голова кооперативу



Анна Крупельницька

Суперфіціар:

Директор



Юрій Колесніков

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Крупельницька А. С.

ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 447174088
Дата, час формування: 10.10.2025 11:08:58
Витяг сформовано: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 69286688, дата і час реєстрації заяви: 07.10.2025 15:43:53

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3067094905206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900:01:007:0307
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0479

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 61843713

Дата, час державної реєстрації: 07.10.2025 15:43:53
Державний реєстратор: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіцію, серія та номер: 0307, виданий 29.09.2025, видавник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ" ТА ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ "ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ " БАВАРІЯ 4"
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 81272446 від 10.10.2025 11:04:24, 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.): 29.09.2025. Строк: 5р., Дата закінчення дії: 29.09.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Землевласник, Суперфіціар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ", код ЄДРПОУ: 45828434
Суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 4», код ЄДРПОУ: 45949372
Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки.
Витяг сформував: Ковальський О.В.

Підпис:



RRP-4HLN351AJ

ДОГОВІР СУПЕРФІЦІЇ №0307

29 вересня 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 4», код ЄДРПОУ 45949372, в особі Голови кооперативу Крупельницької Анни Сергіївни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,
що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору.

1.1. Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0479 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0307, 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 409007700, від 22.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3067094905206, номер відомостей про речове право 58100532.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0520688900:01:007:0307 га, кадастровий номер 0,0479.

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

5.4. Укладений між Сторонами Договір підлягає державній реєстрації.

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Крупельницька А. С.

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 заборорою 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 Об'єктів нерухомості на пов'язаних із зміною її стану, окрім змін внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості на Земельній ділянці.

8.1.7. По закінченню терміну дії цього Договору, якщо Сторони не домовляться про його продовження на новий строк, прийняти від Суперфіціарія по Акту приймання-передачі Земельну ділянку 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.

8.3. Суперфіціарій має право:

Суперфіціар:

Директор



Права та обов'язки Суперфіціарія:



Голова кооперативу

Кркпельницька А. С.

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 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 Суперфіціара будівництво водогосподарських споруд.

8.4. Суперфіціарій зобов'язаний:

8.4.1. Використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та проекту забудови.

8.4.2. Приступити до використання Земельної ділянки в строки, встановлені цим Договором, зареєстрованим в установленому законом порядку та після підписання Акту приймання-передачі Земельної ділянки.

8.4.3. Розпочати будівництво Об'єктів нерухомості з дати набрання чинності даним Договором за умови отримання усіх необхідних дозвільних документів відповідно до вимог чинного законодавства.

8.4.4. При використанні Земельної ділянки дотримуватись природоохоронних та екологічних норм, санітарних та протипожежних, інших передбачених чинним законодавством норм та правил.

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

8.4.6. Погодити з Суперфіціаром проект будівництва на Земельній ділянці.

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

8.4.8. Відшкодувати понесені Суперфіціаром збитки відповідно до законодавства України у разі погіршення корисних властивостей Земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, окрім змін внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості на цій Земельній ділянці та втратою зелених насаджень.

9. Право власності на Об'єкти нерухомості.

9.1. Право власності на зведені Суперфіціарієм Об'єкти нерухомості на Земельній ділянці, відповідно до цього Договору, належить Суперфіціарію. Суперфіціарій має право володіти, користуватися і розпоряджатися зведеними ним будівлями і спорудами.

9.2. В разі продажу Суперфіціарієм Об'єктів нерухомості, до його покупця - нового власника, за домовленістю із Суперфіціаром, може перейти право користування Земельною ділянкою на тих же умовах і в тому обсязі, які були визначені в даному Договорі.

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

10. Зміна умов договору, припинення його дії

10.1. Зміни та доповнення, додатки до цього Договору є його невід'ємною частиною і мають юридичну силу у разі, якщо вони викладені у письмовій формі та підписані уповноваженими на те представниками Сторін. У разі недосягнення згоди щодо внесення змін до Договору спір розв'язується у судовому порядку.

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

10.3. Дія цього Договору припиняється у разі:

10.3.1. Поєднання в одній особі Суперфіціара та Суперфіціаря;

10.3.2. Спливу строку цього Договору;

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

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій

Голова кооперативу



Крпельницька А. С.

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.

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 вищезазначеної форс-мажорних обставин.

12.5. Початок та період дії форс-мажорних обставин підтверджують документом, що видає Торгово-промисловою палатою України або іншим компетентним незалежним органом чи відповідною державною установою.

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Крпельницька А. С.

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 4»

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: 45949372

Директор



Юрій КОЛЕСНИКОВ

Голова кооперативу



Анна КРУПЕЛЬНИЦЬКА

Суперфіціар:

Директор



Ю. О. Колесников

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Крупельницька А. С.

**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіцію №0307 від 29.09.2025 року.**

29 вересня 2025 року

м. Вінниця

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 4», код ЄДРПОУ 45949372, в особі Голови кооперативу Крупельницької Анни Сергіївни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,
що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Акт прийому-передачі про таке:

1. На підставі договору суперфіцію №03.07, від 29.09.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі - Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0479 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0307, 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 4»

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: 45949372

Директор



Голова кооперативу



Анна КРУПЕЛЬНИЦЬКА

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій

Голова кооперативу



Крупельницька А. С.

ВИТЯГ**з Державного реєстру речових прав**

Індексний номер витягу: 447171164
Дата, час формування: 10.10.2025 11:01:53
Витяг сформовано: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 69286222, дата і час реєстрації заяви: 07.10.2025 15:35:20

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3067104005206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900:01:007:0308
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0478

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 61843466

Дата, час державної реєстрації: 07.10.2025 15:35:20
Державний реєстратор: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіцію, серія та номер: 0308, виданий 29.09.2025, видавник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ" ТА ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ " ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ " БАВАРІЯ 4"
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 81272154 від 10.10.2025 10:58:31, 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.): 29.09.2025, Строк: 5р., Дата закінчення дії: 29.09.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Землевласник, Суперфіціар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ", код ЄДРПОУ: 45828434
Суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 4», код ЄДРПОУ: 45949372
Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки.
Витяг сформував: Ковальський О.В.

Підпис:



RRP-4H1N3RICG

ДОГОВІР СУПЕРФІЦІЮ №0308

с. Зарванці

29 вересня 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 4», код ЄДРПОУ 45949372, в особі Голови кооперативу Крупельницької Анни Сергіївни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій», що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору.

1.1. Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0478 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0308, 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 409009681, від 22.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3067104005206, номер відомостей про речове право 58100703.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0520688900:01:007:0308 га, кадастровий номер 0,0478.

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 цього Договору Суперфіціарія виникає після державної реєстрації цього права, встановленому законодавством порядком.

5.4. Укладений між Сторонами Договір підлягає державній реєстрації.

Суперфіціар:

Директор



Колесніков Ю.О.



Голова Кооперативу

Крупельницька А. С.

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 терміну 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.

8.3. Суперфіціарій має право:

Суперфіціар:

Директор



Права та обов'язки Суперфіціарія:

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Крупельницька А. С.

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 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 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 його невід'ємною частиною і мають юридичну силу у разі, якщо вони викладені у письмовій формі та підписані уповноваженими на те представниками Сторін. У разі недосагнення згоди щодо внесення змін до Договору спір розв'язується у судовому порядку.

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

10.3. Дія цього Договору припиняється у разі:

10.3.1. Поєднання в одній особі Суперфіціара та Суперфіціарія;

10.3.2. Спливу строку цього Договору;

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 строки, передбаченому в п.3.1. даного Договору;

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій:

Голова правління

Крупельницька А. С.



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

10.3.5. В інших випадках передбачених законодавством.

10.4. Договір може бути достроково розірваний:

10.4.1. За взаємною згодою Сторін;

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

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

10.4.4. За рішенням суду.

10.5. Припинення або розірвання Договору не звільняє Сторони від виконання своїх зобов'язань за цим Договором, не виконаних до його припинення або розірвання, а також від відповідальності за невиконання або неналежне виконання Сторонами своїх зобов'язань за Договором чи інше порушення умов даного Договору.

10.6. Перехід права власності на Земельну ділянку до третьої особи не є підставою для зміни умов або розірвання Договору, не припиняє його дії і не впливає на обсяг прав Суперфіціарія щодо користування Земельною ділянкою відповідно до умов даного Договору. Новий власник даної Земельної ділянки, обтяженої суперфіцієм, не може на власний розсуд обмежити, змінити чи припинити цей Договір.

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

11. Відповідальність Сторін

11.1. У випадку порушення своїх зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, визначену цим Договором та законодавством України. Порушенням зобов'язання є невиконання або неналежне виконання зобов'язань, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання.

11.2. Збитки завдані Стороні невиконанням або неналежним виконанням цього Договору іншою Стороною, підлягають відшкодуванню останньою, у разі наявності її провини (винних дій або бездіяльності), у повному обсязі.

11.3. В разі несвоєчасного виконання Суперфіціарієм п.п. 4.1.-4.4. цього Договору, або виконання не в повному обсязі, Суперфіціарій сплачує на користь Суперфіціара неустойку (пеню) в розмірі подвійної облікової ставки Національного Банку України від суми заборгованості за кожен день прострочення сплати.

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

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

12. Форс-Мажорні Обставини

12.1. Сторони не несуть відповідальності за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору у разі виникнення особливих обставин з об'єктивних причин (форс-мажорних обставин), які Сторони не могли передбачити і які перешкоджають Сторонам виконати свої обов'язки за цим Договором.

12.2. Сторони також не несуть відповідальності за шкідливі наслідки, що виникли в результаті неналежного виконання або невиконання умов цього Договору через вищезазначені обставини, що перешкодили Сторонам виконати свої обов'язки за цим Договором.

12.3. До форс-мажорних обставин Сторони відносять:

- стихійні лиха (бурі, циклони, повені, землетруси та інші природні та кліматичні явища);
- війну і воєнні дії, заколот, блокаду, масові заворушення, страйки, безпорядки та інші протиправні дії;
- технологічні фактори (відсутність електроенергії; злочинні або шкідливі дії третіх осіб, які призвели до аварії на виробництві);
- дії або акти державних органів, виконавчих органів влади та місцевого самоврядування, спрямовані на припинення або призупинення виконання робіт за предметом цього Договору, та які перешкоджають нормальній діяльності Сторін, в тому числі, зміни в нормативній та законодавчій базі, яка регулює правовідносини Сторін цього Договору;
- інші подібні обставини.

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 торговельно-промисловою палатою України або іншим компетентним незалежним органом чи відповідною державною установою.

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Крупельницька А. С.

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 4»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45949372

Голова кооперативу



Алла КРУПЕЛЬНИЦЬКА

Суперфіціар:

Директор



Колесников Ю.О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Крупельницька А.С.

**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіцію №0308 від 29.09.2025 року.**

м. Вінниця

29 вересня 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 4», код ЄДРПОУ 45949372, в особі Голови кооперативу Крупельницької Анни Сергіївни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,
що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Акт прийому-передачі про таке:

1. На підставі договору суперфіцію №0308, від 29.09.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі - Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0478 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0308, 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 4»

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: 45949372

Директор _____



Юрій КОЛЕСНИКОВ

Голова кооперативу _____



Анна КРУПЕЛЬНИЦЬКА

Суперфіціар:

Директор _____



Колесніков Ю.О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу _____



Крупельницька А. С.

ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 447168927
Дата, час формування: 10.10.2025 10:56:04
Витяг сформовано: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 69285841, дата і час реєстрації заяви: 07.10.2025 15:28:41

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3067112505206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900:01:007:0309
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0478

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 61843259

Дата, час державної реєстрації: 07.10.2025 15:28:41
Державний реєстратор: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіцію, серія та номер: 0309, виданий 29.09.2025, видавник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ" ТА ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ " ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ " БАВАРІЯ 4"
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 81271875 від 10.10.2025 10:52:38, 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.): 29.09.2025, Строк: 5р., Дата закінчення дії: 29.09.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Землевласник, Суперфіціар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ", код ЄДРПОУ: 45828434
Суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 4», код ЄДРПОУ: 45949372
Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки.

Витяг сформував: Ковальський О.В.

Підпис:



RRP-41LN3Q900

ДОГОВІР СУПЕРФІЦІЮ №0309

с. Зарванці

29 вересня 2025 року

з однієї сторони – Товариство з обмеженою відповідальністю «Баварія Сті», 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 4», код ЄДРПОУ 45949372, в особі Голови кооперативу Крупельницької Анни Сергіївни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій», що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору.

1.1. Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0478 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0309, 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 409011535, від 22.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3067112505206, номер відомостей про речове право 58100849.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0520688900:01:007:0309 га, кадастровий номер 0,0478.

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.

5.4. Укладений між Сторонами Договір підлягає державній реєстрації.

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Крупельницька А. С.

6. Умови повернення Земельної ділянки.

6.1. Земельна ділянка повертається Суперфіціару за актом приймання передачі Земельної ділянки протягом 5-ти днів з дати припинення дії Договору у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому Суперфіціарій одержав її в користування, з урахуванням змін, що сталися внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості.

6.2. Після припинення дії цього Договору, якщо жодна із Сторін за цим Договором не виявила бажання подовжити його дію, Суперфіціарій повертає Суперфіціару Земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в користування, з урахуванням змін, що сталися внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості.

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

7. Обмеження (обтяження) щодо використання Земельної ділянки

7.1. Суперфіціар повідомляє що на момент укладення даного Договору Земельна ділянка та розташовані на ній об'єкти нерухомого майна в іпотеці, під будья-якою заборонаю не перебувають, земельна ділянка в податковій заставі не знаходиться. Сервітути щодо Земельної ділянки на день підписання цього Договору відсутні.

7.2. Укладення відносно Земельної ділянки Договору суперфіцію не припиняє права власності та права постійного користування нею.

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

8. Права та обов'язки Сторін

Права та обов'язки Суперфіціара:

8.1. Суперфіціар має право:

8.1.1. Володіти, користуватися та розпоряджатися Земельною ділянкою, наданою під забудову в обсязі, який не перешкоджає здійсненню будівельних робіт та введення об'єктів в експлуатацію Суперфіціарієм.

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

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

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

8.1.5. Вимагати від Суперфіціарія дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та території, які особливо охороняються.

8.1.6. Вимагати відшкодування понесених збитків у разі погіршення корисних властивостей Земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, окрім змін внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості на Земельній ділянці.

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

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

8.1.9. Суперфіціар має право в односторонньому порядку розірвати Договір Суперфіцію у разі порушення Суперфіціарієм, передбачених у графіку будівництва, який погоджений з Суперфіціаром строків будівництва та введення в експлуатацію об'єктів будівництва, що розташовані на Земельній ділянці, понад 3 (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 чинити дій, які можуть перешкодити Суперфіціарію користуватися Земельною ділянкою та здійснювати будівництво, якщо такі дії Суперфіціарія є законними та не суперечать умовам цього Договору та законодавства України.

8.2.3. Попередити Суперфіціарія про особливі властивості та недоліки Земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта Договору суперфіцію.

8.3. Суперфіціарій має право:

Права та обов'язки Суперфіціарія:

Суперфіціар:

Директор _____



Суперфіціарій:

Голова кооперативу _____



Крупельницька А. С.

- 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 жили, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження, відповідно до умов цього Договору.
- 8.3.11. Здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою Суперфіціара будівництво водогосподарських споруд.
- 8.4. Суперфіціарій зобов'язаний:
- 8.4.1. Використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та проекту забудови.
- 8.4.2. Приступити до використання Земельної ділянки в строки, встановлені цим Договором, зареєстрованим в установленому законом порядку та після підписання Акту приймання-передачі Земельної ділянки.
- 8.4.3. Розпочати будівництво Об'єктів нерухомості з дати набрання чинності даним Договором за умови отримання усіх необхідних дозвільних документів відповідно до вимог чинного законодавства.
- 8.4.4. При використанні Земельної ділянки дотримуватись природоохоронних та екологічних норм, санітарних та протипожежних, інших передбачених чинним законодавством норм та правил.
- 8.4.5. Своєчасно вносити плату за користування Земельною ділянкою в порядку та строки, передбачені розділом 4 цього Договору.
- 8.4.6. Погодити з Суперфіціаром проект будівництва на Земельній ділянці.
- 8.4.7. Повернути Земельну ділянку Суперфіціару у стані, придатному для її подальшого використання після припинення дії цього Договору, на умовах і в порядку, встановлених даним Договором.
- 8.4.8. Відшкодувати понесені Суперфіціаром збитки відповідно до законодавства України у разі погіршення корисних властивостей Земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, окрім змін внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості на цій Земельній ділянці та втратою зелених насаджень.

9. Право власності на Об'єкти нерухомості.

- 9.1. Право власності на зведені Суперфіціарієм Об'єкти нерухомості на Земельній ділянці, відповідно до цього Договору, належить Суперфіціарію. Суперфіціарій має право володіти, користуватися і розпоряджатися зведеними ним будівлями і спорудами.
- 9.2. В разі продажу Суперфіціарієм Об'єктів нерухомості, до його покупця - нового власника, за домовленістю із Суперфіціаром, може перейти право користування Земельною ділянкою на тих же умовах і в тому обсязі, які були визначені в даному Договорі.
- 9.3. Ризик випадкового знищення або пошкодження Земельної ділянки, наданої в користування Суперфіціарію чи її частини протягом дії Договору несе Суперфіціарій.

10. Зміна умов договору, припинення його дії

- 10.1. Зміни та доповнення, додатки до цього Договору є його невід'ємною частиною і мають юридичну силу у разі, якщо вони викладені у письмовій формі та підписані уповноваженими на те представниками Сторін. У разі недосягнення згоди щодо внесення змін до Договору спір розв'язується у судовому порядку.
- 10.2. У разі продовження дії Договору на новий строк, його умови можуть бути переглянуті та змінені за взаємною згодою Сторін.
- 10.3. Дія цього Договору припиняється у разі:
- 10.3.1. Посидання в одній особі Суперфіціара та Суперфіціарія;
- 10.3.2. Спливу строку цього Договору;
- 10.3.3. Відмови Суперфіціарія від права користування Земельною ділянкою, що оформляється додатковою угодою до даного Договору. В такому випадку повернення Земельної ділянки відбувається в порядку, передбаченому в п.3.1. даного Договору;

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій:

Голова



Крупельницька А. С.

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

10.3.5. В інших випадках передбачених законодавством.

10.4. Договір може бути достроково розірваний:

10.4.1. За взаємною згодою Сторін;

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

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

10.4.4. За рішенням суду.

10.5. Припинення або розірвання Договору не звільняє Сторони від виконання своїх зобов'язань за цим Договором, не виконаних до його припинення або розірвання, а також від відповідальності за невиконання або неналежне виконання Сторонами своїх зобов'язань за Договором чи інше порушення умов даного Договору.

10.6. Перехід права власності на Земельну ділянку до третьої особи не є підставою для зміни умов або розірвання Договору, не припиняє його дії і не впливає на обсяг прав Суперфіціарія щодо користування Земельною ділянкою відповідно до умов даного Договору. Новий власник даної Земельної ділянки, обтяженої суперфіцієм, не може на власний розсуд обмежити, змінити чи припинити цей Договір.

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

11. Відповідальність Сторін

11.1. У випадку порушення своїх зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, визначену цим Договором та законодавством України. Порушенням зобов'язання є невиконання або неналежне виконання зобов'язань, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання.

11.2. Збитки завдані Стороні невиконанням або неналежним виконанням цього Договору іншою Стороною, підлягають відшкодуванню останньою, у разі наявності її провини (винних дій або бездіяльності), у повному обсязі.

11.3. В разі несвоєчасного виконання Суперфіціарієм п.п. 4.1.-4.4. цього Договору, або виконання не в повному обсязі, Суперфіціарій сплачує на користь Суперфіціара неустойку (пеню) в розмірі подвійної облікової ставки Національного Банку України від суми заборгованості за кожен день прострочення сплати.

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

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

12. Форс-Мажорні обставини

12.1. Сторони не несуть відповідальності за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору у разі виникнення особливих обставин з об'єктивних причин (форс-мажорних обставин), які Сторони не могли передбачити і які перешкоджають Сторонам виконати свої обов'язки за цим Договором.

12.2. Сторони також не несуть відповідальності за шкідливі наслідки, що виникли в результаті неналежного виконання або невиконання умов цього Договору через вищезазначені обставини, що перешкодили Сторонам виконати свої обов'язки за цим Договором.

12.3. До форс-мажорних обставин Сторони відносять:

- стихійні лиха (бурі, циклони, повені, землетруси та інші природні та кліматичні явища);
- війну і воєнні дії, заколот, блокаду, масові заворушення, страйки, безпорядки та інші протиправні дії;
- технологічні фактори (відсутність електроенергії; злочинні або шкідливі дії третіх осіб, які призвели до аварії на виробництві);
- дії або акти державних органів, виконавчих органів влади та місцевого самоврядування, спрямовані на припинення або призупинення виконання робіт за предметом цього Договору, та які перешкоджають нормальній діяльності Сторін, в тому числі, зміни в нормативній та законодавчій базі, яка регулює правовідносини Сторін цього Договору;
- інші подібні обставини.

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 документи, що виданий Торгово-промисловою палатою України або іншим компетентним незалежним органом чи відповідною державною установою.

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій

Голова кооперативу



Крупельницька А. С.

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 КОДЕСНИКОВ

Суперфіціарій:

ОК «ЖБК «Баварія 4»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45949372

Голова кооперативу



Анна КРУПЕЛЬНИЦЬКА

Суперфіціар:

Директор



Юрій КОДЕСНИКОВ



Суперфіціарій.

Голова кооперативу

Крупельницька А. С.

**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіцію №0309 від 29.09.2025 року.**

м. Вінниця

29 вересня 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 4», код ЄДРПОУ 45949372, в особі Голови кооперативу Крупельницької Анни Сергіївни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій», що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Акт прийому-передачі про таке:

1. На підставі договору суперфіцію №03.09, від 29.09.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі - Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0478 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0309, 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 4»

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: 45949372

Директор



Голова кооперативу



Анна КРУПЕЛЬНИЦЬКА

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій:



Крупельницька А. С.

ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 447166387
Дата, час формування: 10.10.2025 10:49:31
Витяг сформовано: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 69285383, дата і час реєстрації заяви: 07.10.2025 15:21:02

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3067148005206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900:01:007:0310
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0477

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 61842988

Дата, час державної реєстрації: 07.10.2025 15:21:02
Державний реєстратор: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіцію, серія та номер: 0310, виданий 29.09.2025, видавник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ" ТА ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ " ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ " БАВАРІЯ 4"
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 81271542 від 10.10.2025 10:45:49, 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.): 29.09.2025, Строк: 5р., Дата закінчення дії: 29.09.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Землевласник, Суперфіціар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ", код ЄДРПОУ: 45828434
Суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 4», код ЄДРПОУ: 45949372
Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки.

Витяг сформував: Ковальський О.В.

Підпис:



RRP-4HLN3PCHA

ДОГОВІР СУПЕРФІЦІЮ №0310

с. Зарванці

29 вересня 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 4», код ЄДРПОУ 45949372, в особі Голови кооперативу Крупельницької Анни Сергіївни, яка діє на підставі Статуту, надалі – **«Суперфіціарій»**, що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору.

1.1. Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0477 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0310, 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 409019652, від 22.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3067148005206, номер відомостей про речове право 58101527.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0520688900:01:007:0310 га, кадастровий номер 0,0477.

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 укладають акт приймання-передачі Земельної ділянки.

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціар

Голова кооперативу



Крупельницька А. С.

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

5.4. Укладений між Сторонами Договір підлягає державній реєстрації.

6. Умови повернення Земельної ділянки.

6.1. Земельна ділянка повертається Суперфіціару за актом приймання передачі Земельної ділянки протягом 5-ти днів з дати припинення дії Договору у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому Суперфіціарій одержав її в користування, з урахуванням змін, що сталися внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості.

6.2. Після припинення дії цього Договору, якщо жодна із Сторін за цим Договором не виявила бажання продовжити його дію, Суперфіціарій повертає Суперфіціару Земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в користування, з урахуванням змін, що сталися внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості.

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

7. Обмеження (обтяження) щодо використання Земельної ділянки

7.1. Суперфіціар повідомляє що на момент укладення даного Договору Земельна ділянка та розташовані на ній об'єкти нерухомого майна в іпотеці, під будья-якою заборонаю не перебувають, земельна ділянка в податковій заставі не знаходиться. Сервітути щодо Земельної ділянки на день підписання цього Договору відсутні.

7.2. Укладення відносно Земельної ділянки Договору суперфіцію не припиняє права власності та права постійного користування нею.

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

8. Права та обов'язки Сторін

Права та обов'язки Суперфіціара:

8.1. Суперфіціар має право:

8.1.1. Володіти, користуватися та розпоряджатися Земельною ділянкою, наданою під забудову в обсязі, який не перешкоджає здійсненню будівельних робіт та введення об'єктів в експлуатацію Суперфіціарієм.

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

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

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

8.1.5. Вимагати від Суперфіціарія дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та території, які особливо охороняються.

8.1.6. Вимагати відшкодування понесених збитків у разі погіршення корисних властивостей Земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, окрім змін внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості на Земельній ділянці.

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

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

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

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій:

Голова колективу



8.2.3. Попередити Суперфіціарія про особливі властивості та недоліки Земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта Договору суперфіцію.

Права та обов'язки Суперфіціарія:

8.3. Суперфіціарій має право:

- 8.3.1. Вимагати від 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 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 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 недосагнення згоди щодо внесення змін до Договору спір розв'язується у судовому порядку.

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціар:

Голова кооперативу



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

10.3. Дія цього Договору припиняється у разі:

10.3.1. Поєднання в одній особі Суперфіціара та Суперфіціарія;

10.3.2. Спливу строку цього Договору;

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

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, безпосередні та інші протиправні дії;

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Крупельницька А. С.

- технологічні фактори (відсутність електроенергії; злочинні або шкідливі дії третіх осіб, які призвели до аварії на виробництві);

- дії або акти державних органів, виконавчих органів влади та місцевого самоврядування, спрямовані на припинення або призупинення виконання робіт за предметом цього Договору, та які перешкоджають нормальній діяльності Сторін, в тому числі, зміни в нормативній та законодавчій базі, яка регулює правовідносини Сторін цього Договору;

- інші подібні обставини.

12.4. Сторона, яка не може виконати умови цього Договору, повинна повідомити про це у письмовій формі іншу Сторону протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту виникнення вищезазначених форс-мажорних обставин.

12.5. Початок 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 4»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45949372

Голова кооперативу



Олена КРУПЕЛЬНИЦЬКА

Суперфіціар:

Директор



Юрій КОЛЕСНИКОВ

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Крупельницька А. С.

**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіцію №0310 від 29.09.2025 року.**

м. Вінниця

29 вересня 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 4», код ЄДРПОУ 45949372, в особі Голови кооперативу Крупельницької Анни Сергіївни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій», що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Акт прийому-передачі про таке:

1. На підставі договору суперфіцію №0310, від 29.09.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі - Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0477 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0310, 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 4»

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: 45949372

Директор

Юрій КОЛЕСНИКОВ



Голова кооперативу

Анна КРУПЕЛЬНИЦЬКА



Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій:

Голова кооперативу

Крупельницька А. С.



ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 447164065
Дата, час формування: 10.10.2025 10:43:23
Витяг сформовано: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 69284949, дата і час реєстрації заяви: 07.10.2025 15:13:25

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3067154305206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900:01:007:0311
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0476

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 61842719

Дата, час державної реєстрації: 07.10.2025 15:13:25
Державний реєстратор: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіцію, серія та номер: 0311, видалий 23.09.2025, видавник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ" ТА ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ "ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ "БАВАРІЯ 4"
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 81271218 від 10.10.2025 10:39:37, 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.): 29.09.2025, Строк: 5р., Дата закінчення дії: 29.09.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Землевласник, Суперфіціар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ", код ЄДРПОУ: 45828434
Суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 4», код ЄДРПОУ: 45949372
Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проєкту житлово-громадської забудови земельної ділянки.

Витяг сформував: Ковальський О.В.

Підпис:



RRP-4H1N70115

ДОГОВІР СУПЕРФІЦІЮ №0311

с. Зарванці

29 вересня 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 4», код ЄДРПОУ 45949372, в особі Голови кооперативу Крупельницької Анни Сергіївни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,
що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору.

1.1. Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0476 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0311, 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 409020944, від 22.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3067154305206, номер відомостей про речове право 58101649.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0520688900:01:007:0311 га, кадастровий номер 0,0476.

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

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

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

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

3. Строк дії Договору

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

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

4. Плата за користування.

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

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

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

5. Умови та строки передачі Земельної ділянки в користування.

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

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

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

5.4. Укладений між Сторонами Договір підлягає державній реєстрації.

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій:

Голова кооперативу Крупельницька А. С.



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

8.1.5. Вимагати від Суперфіціарія дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та території, які особливо охороняються.

8.1.6. Вимагати відшкодування понесених збитків у разі погіршення корисних властивостей Земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, окрім змін внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості на Земельній ділянці.

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

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

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

8.2. Суперфіціар зобов'язаний:

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

8.2.2. Не вчиняти дій, які можуть перешкодити Суперфіціарію користуватися Земельною ділянкою та здійснювати будівництво, якщо такі дії Суперфіціарія є законними та не суперечать умовам цього Договору та законодавства України.

8.2.3. Попередити Суперфіціарія про особливі властивості та недоліки Земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта Договору суперфіцію.

8.3. Суперфіціарій має право:

Суперфіціар:

Директор



Права та обов'язки Суперфіціарія:

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Крупельницька А. С.

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 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 недосагнення згоди щодо внесення змін до Договору спір розв'язується у судовому порядку.

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

10.3. Дія цього Договору припиняється у разі:

10.3.1. Поєднання в одній особі Суперфіціара та Суперфіціарія;

10.3.2. Спливу строку цього Договору;

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

Суперфіціар:

Директор



Колесников Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Крупельницька А. С.

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 Суперфіціаря 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 Стороною 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.

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 видається Торгово-промисловою палатою України або іншим компетентним незацікавленим органом чи відповідною державною установою.

Суперфіціар:

Директор



Колесніков Ю. О.

Суперфіціар:

Голова кооперативу



Голова кооперативу А. С.

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 4»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45949372

Голова кооперативу

Анна КРУПЕЛЬНИЦЬКА



Суперфіціар:

Директор

Колесников Ю. О.



Суперфіціарій:

Голова кооперативу

Крупельницька А. С.



**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіцію №0311 від 29.09.2025 року.**

м. Вінниця

29 вересня 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 4», код ЄДРПОУ 45949372, в особі Голови кооперативу Крупельницької Анни Сергіївни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій», що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Акт прийому-передачі про таке:

1. На підставі договору суперфіцію №0311, від 29.09.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі - Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0476 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0311, 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 4»

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: 45949372

Директор

Юрій КОЛЕСНИКОВ



Голова кооперативу

Анна КРУПЕЛЬНИЦЬКА



Суперфіціар:

Суперфіціарій:

Директор



Голова кооперативу

Крупельницька А. С.



ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 447146008
Дата, час формування: 10.10.2025 09:55:40
Витяг сформовано: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 69262408, дата і час реєстрації заяви: 06.10.2025 15:34:19

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3067162005206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900:01:007:0312
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0475

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 61841062

Дата, час державної реєстрації: 06.10.2025 15:34:19
Державний реєстратор: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіцію, серія та номер: 0312, виданий 29.09.2025, видавник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ" ТА ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ "ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ "БАВАРІЯ 4"
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 81268928 від 10.10.2025 09:49:31, 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.): 29.09.2025, Строк: 5р., Дата закінчення дії: 29.09.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Землевласник, Суперфіціар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ", код ЄДРПОУ: 45828434
Суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 4», код ЄДРПОУ: 45949372
Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проєкту житлово-громадської забудови земельної ділянки.
Витяг сформував: Ковальський О.В.

Підпис:



RRP-4HLEN38VH

ДОГОВІР СУПЕРФІЦІЮ №0312

с. Зарванці

29 вересня 2025 року

з однієї сторони – Товариство з обмеженою відповідальністю «Баварія Сті», 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 4», код ЄДРПОУ 45949372, в особі Голови кооперативу Крупельницької Анни Сергіївни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,

що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору.

1.1. Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0475 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0312, 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 409022856, від 2201.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3067162005206, номер відомостей про речове право 58101816.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0520688900:01:007:0312 га, кадастровий номер 0,0475.

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

5.4. Укладений між Сторонами Договір підлягає державній реєстрації.

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій

Голова кооперативу



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

8.1.5. Вимагати від Суперфіціарія дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та території, які особливо охороняються.

8.1.6. Вимагати відшкодування понесених збитків у разі погіршення корисних властивостей Земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, окрім змін внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості на Земельній ділянці.

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

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

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

8.3. Суперфіціарію має право:

Суперфіціар:

Директор



Права та обов'язки Суперфіціарія:

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Крупельницька А. С.

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 жили, 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 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 недосагнення згоди щодо внесення змін до Договору спір розв'язується у судовому порядку.

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

10.3. Дія цього Договору припиняється у разі:

10.3.1. Поєднання в одній особі Суперфіціаря та Суперфіціаря;

10.3.2. Спливу строку цього Договору;

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

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій:

Голова кооперативу

Крупельницька А. С.



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 Суперфіціаря неустойку (пеню) в розмірі подвійної облікової ставки Національного Банку України від суми заборгованості за кожен день прострочення сплати.

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

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

12. Форс-Мажорні обставини

12.1. Сторони не несуть відповідальності за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору у разі виникнення особливих обставин з об'єктивних причин (форс-мажорних обставин), які Сторони не могли передбачити і які перешкоджають Сторонам виконати свої обов'язки за цим Договором.

12.2. Сторони також не несуть відповідальності за шкідливі наслідки, що виникли в результаті неналежного виконання або невиконання умов цього Договору через вищезазначені обставини, що перешкодили Сторонам виконати свої обов'язки за цим Договором.

12.3. До форс-мажорних обставин Сторони відносять:

- стихійні лиха (бурі, циклони, повені, землетруси та інші природні та кліматичні явища);
- війну і воєнні дії, заколот, блокаду, масові заворушення, страйки, безпорядки та інші протиправні дії;
- технологічні фактори (відсутність електроенергії; злочинні або шкідливі дії третіх осіб, які призвели до аварії на виробництві);
- дії або акти державних органів, виконавчих органів влади та місцевого самоврядування, спрямовані на припинення або призупинення виконання робіт за предметом цього Договору, та які перешкоджають нормальній діяльності Сторін, в тому числі, зміни в нормативній та законодавчій базі, яка регулює правовідносини Сторін цього Договору;
- інші подібні обставини.

12.4. Сторона, яка не може виконати умови цього Договору, повинна повідомити про це у письмовій формі іншу Сторону протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту виникнення вищезазначених форс-мажорних обставин.

12.5. Початок та період дії форс-мажорних обставин підтверджують документом, що виданий територіально-промисловою палатою України або іншим компетентним незацікавленим органом чи відповідною державною установою.

Суперфіціар:

Директор



Кодесніков ІО. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Васильницька А. С.

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 4»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45949372

Голова кооперативу



Анна КРУПЕЛЬНИЦЬКА

Суперфіціар:

Директор



Колесніков Ю.О.

Суперфіціарій

Голова кооперативу



Крупельницька А. С.

**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіцію №0312 від 29.09.2025 року.**

м. Вінниця

29 вересня 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 4», код ЄДРПОУ 45949372, в особі Голови кооперативу Крупельницької Анни Сергіївни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,
що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Акт прийому-передачі про таке:

1. На підставі договору суперфіцію №0312, від 29.09.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі - Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0475 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0312, 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 4»

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: 45949372

Директор



Юрій КОЛЕСНИКОВ

Голова кооперативу



Анна КРУПЕЛЬНИЦЬКА

Суперфіціар:

Суперфіціарій:

Директор



Колесніков Ю. О.

Голова кооперативу



Крупельницька А. С.

ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 447142531
Дата, час формування: 10.10.2025 09:45:39
Витяг сформовано: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 69262118, дата і час реєстрації заяви: 06.10.2025 15:28:10

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3067166005206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900:01:007:0313
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0459

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 61840748

Дата, час державної реєстрації: 06.10.2025 15:28:10
Державний реєстратор: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіцію, серія та номер: 0313, виданий 29.09.2025, видавник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ" ТА ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ "ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ "БАВАРІЯ 4"
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 81268520 від 10.10.2025 09:40:19, 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.): 29.09.2025, Строк: 5р., Дата закінчення дії: 29.09.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Землевласник, Суперфіціар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ", код ЄДРПОУ: 45828434
Суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 4», код ЄДРПОУ: 45949372
Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки
Витяг сформував: Ковальський О.В.

Підпис:



RRP-4HLN3H220

ДОГОВІР СУПЕРФІЦІО №0313

с. Зарванці

29 вересня 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 4», код ЄДРПОУ 45949372, в особі Голови кооперативу Крупельницької Анни Сергіївни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,
що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору.

1.1. Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0459 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0313, 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 409024004, від 22.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3067166005206, номер відомостей про речове право 58101905.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0520688900:01:007:0313 га, кадастровий номер 0,0459.

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

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

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

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

3. Строк дії Договору

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

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

4. Плата за користування.

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

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

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

5. Умови та строки передачі Земельної ділянки в користування.

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

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

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

5.4. Укладений між Сторонами Договір підлягає державній реєстрації.

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій:

Голова кооперативу



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.

8.3. Суперфіціарій має право:

Права та обов'язки Суперфіціарія:

Суперфіціар:

Директор



Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Крупельницька А. С.

8.3.1. Вимагати від Суперфіціара надання в користування Земельної ділянки після підписання даного Договору та його державної реєстрації, шляхом підписання Акту приймання-передачі Земельної ділянки.

8.3.2. Достроково наперед вносити плату за користування Земельною ділянкою.

8.3.3. Самостійно господарювати на Земельній ділянці з дотриманням умов Договору суперфіцію.

8.3.4. Одержувати доходи від проведення діяльності, передбаченої даним Договором.

8.3.5. Залучати на свій власний розсуд для виконання зобов'язань за даним Договором та для досягнення мети цього Договору треті організації.

8.3.6. Переважного перед третіми особами придбання у власність Земельної ділянки.

8.3.7. За письмовою згодою Суперфіціара проводити поліпшення Земельної ділянки без зміни її цільового призначення.

8.3.8. Вимагати від Суперфіціара припинення даного договору, якщо в процесі використання Земельної ділянки виявились не обумовлені Суперфіціаром у даному Договорі недоліки та особливості Земельної ділянки, які суттєво перешкоджають використанню Суперфіціарієм Земельної ділянки відповідно до мети цього Договору.

8.3.9. Користуватися на умовах і в порядку, обумовлених Сторонами, інженерними комунікаціями Суперфіціара з метою забезпечення належної господарської діяльності Суперфіціарія на Земельній ділянці.

8.3.10. Зводити з дотриманням технічної документації жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження, відповідно до умов цього Договору.

8.3.11. Здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою Суперфіціара будівництво водогосподарських споруд.

8.4. Суперфіціарій зобов'язаний:

8.4.1. Використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та проекту забудови.

8.4.2. Приступити до використання Земельної ділянки в строки, встановлені цим Договором, зареєстрованим в установленому законом порядку та після підписання Акту приймання-передачі Земельної ділянки.

8.4.3. Розпочати будівництво Об'єктів нерухомості з дати набрання чинності даним Договором за умови отримання усіх необхідних дозвільних документів відповідно до вимог чинного законодавства.

8.4.4. При використанні Земельної ділянки дотримуватись природоохоронних та екологічних норм, санітарних та протипожежних, інших передбачених чинним законодавством норм та правил.

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

8.4.6. Погодити з Суперфіціаром проект будівництва на Земельній ділянці.

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

8.4.8. Відшкодувати понесені Суперфіціаром збитки відповідно до законодавства України у разі погіршення корисних властивостей Земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, окрім змін внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості на цій Земельній ділянці та втратою зелених насаджень.

9. Право власності на Об'єкти нерухомості.

9.1. Право власності на зведені Суперфіціарієм Об'єкти нерухомості на Земельній ділянці, відповідно до цього Договору, належить Суперфіціарію. Суперфіціарій має право володіти, користуватися і розпоряджатися зведеними ним будівлями і спорудами.

9.2. В разі продажу Суперфіціарієм Об'єктів нерухомості, до його покупця - нового власника, за домовленістю із Суперфіціаром, може перейти право користування Земельною ділянкою на тих же умовах і в тому обсязі, які були визначені в даному Договорі.

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

10. Зміна умов договору, припинення його дії

10.1. Зміни та доповнення, додатки до цього Договору є його невід'ємною частиною і мають юридичну силу у разі, якщо вони викладені у письмовій формі та підписані уповноваженими на те представниками Сторін. У разі недосагнення згоди щодо внесення змін до Договору спір розв'язується у судовому порядку.

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

10.3. Дія цього Договору припиняється у разі:

10.3.1. Поєднання в одній особі Суперфіціара та Суперфіціарія;

10.3.2. Спливу строку цього Договору;

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

Суперфіціар:

Директор



Кодесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Крушельницька А. С.

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 цього Договору;
- інші подібні обставини.

12.4. Сторона, яка не може виконати умови цього Договору, повинна повідомити про це у письмовій формі іншу Сторону протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту виникнення вищезазначених форс-мажорних обставин.

12.5. Початок та період дії форс-мажорних обставин підтверджують документом, що виданий Торгово-промисловою палатою України або іншим компетентним незалежним органом чи відповідною державною установою.

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій:

Голова кооперативи



Крупельницька А. С.

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 4»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45949372

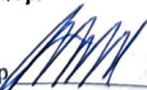
Голова кооперативу



Анна КРУПЕЛЬНИЦЬКА

Суперфіціар:

Директор



Колесніков Ю. О.



Голова кооперативу

Крупельницька А. С.

**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіцію №0313 від 29.09.2025 року.**

м. Вінниця

29 вересня 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 4», код ЄДРПОУ 45949372, в особі Голови кооперативу Крупельницької Анни Сергіївни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,
що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Акт прийому-передачі про таке:

1. На підставі договору суперфіцію №0313, від 29.09.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі - Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0459 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0313, 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 4»

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: 45949372

Директор



Голова кооперативу



Анна КРУПЕЛЬНИЦЬКА

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Крупельницька А. С.

ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 447139478
Дата, час формування: 10.10.2025 09:37:11
Витяг сформовано: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 69261525, дата і час реєстрації заяви: 06.10.2025 15:16:08

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3067172405206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900:01:007:0314
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0254

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 61840468

Дата, час державної реєстрації: 06.10.2025 15:16:08
Державний реєстратор: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіцію, серія та номер: 0314, виданий 29.09.2025, видавник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ" ТА ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ "ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ "БАВАРІЯ 4"
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 81267887 від 10.10.2025 09:23:19, 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.): 29.09.2025, Строк: 5р., Дата закінчення дії: 29.09.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Землевласник, Суперфіціар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ", код ЄДРПОУ: 45828434
Суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 4», код ЄДРПОУ: 45949372
Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва об'єктів нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки.

Витяг сформував: Ковальський О.В.

Підпис:



ДОГОВІР СУПЕРФІЦІЮ №0314

с. Зарванці

29 вересня 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 4», код ЄДРПОУ 45949372, в особі Голови кооперативу Крупельницької Анни Сергіївни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,
що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору.

1.1. Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0254 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0314, 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 409025256, від 22.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3067172405206, номер відомостей про речове право 58102024.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0520688900:01:007:0314 га, кадастровий номер 0,0254.

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

5.4. Укладений між Сторонами Договір підлягає державній реєстрації.

Суперфіціар:

Директор



Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій

Голова кооперативу



Крупельницька А. С.

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 іпотечі, 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.

8.3. Суперфіціарій має право:

Суперфіціар:

Директор



Колесніков Ю. О.

Права та обов'язки Суперфіціарія:

Суперфіціарій

Голова кооперативу



Крушельницька А. С.

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 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 недосагнення згоди щодо внесення змін до Договору спір розв'язується у судовому порядку.

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

10.3. Дія цього Договору припиняється у разі:

10.3.1. Поєднання в одній особі Суперфіціара та Суперфіціарія;

10.3.2. Спливу строку цього Договору;

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

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціар

Голова кооперативу



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

10.3.5. В інших випадках передбачених законодавством.

10.4. Договір може бути достроково розірваний:

10.4.1. За взаємною згодою Сторін;

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

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

10.4.4. За рішенням суду.

10.5. Припинення або розірвання Договору не звільняє Сторони від виконання своїх зобов'язань за цим Договором, не виконаних до його припинення або розірвання, а також від відповідальності за невиконання або неналежне виконання Сторонами своїх зобов'язань за Договором чи інше порушення умов даного Договору.

10.6. Перехід права власності на Земельну ділянку до третьої особи не є підставою для зміни умов або розірвання Договору, не припиняє його дії і не впливає на обсяг прав Суперфіціарія щодо користування Земельною ділянкою відповідно до умов даного Договору. Новий власник даної Земельної ділянки, обтяженої суперфіцією, не може на власний розсуд обмежити, змінити чи припинити цей Договір.

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

11. Відповідальність Сторін

11.1. У випадку порушення своїх зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, визначену цим Договором та законодавством України. Порушенням зобов'язання є невиконання або неналежне виконання зобов'язань, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання.

11.2. Збитки завдані Стороні невиконанням або неналежним виконанням цього Договору іншою Стороною, підлягають відшкодуванню останньою, у разі наявності її провини (винних дій або бездіяльності), у повному обсязі.

11.3. В разі несвочасного виконання Суперфіціарієм п.п. 4.1.-4.4. цього Договору, або виконання не в повному обсязі, Суперфіціарій сплачує на користь Суперфіціаря неустойку (пеню) в розмірі подвійної облікової ставки Національного Банку України від суми заборгованості за кожен день прострочення сплати.

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

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

12. Форс-Мажорні обставини

12.1. Сторони не несуть відповідальності за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору у разі виникнення особливих обставин з об'єктивних причин (форс-мажорних обставин), які Сторони не могли передбачити і які перешкоджають Сторонам виконати свої обов'язки за цим Договором.

12.2. Сторони також не несуть відповідальності за шкідливі наслідки, що виникли в результаті неналежного виконання або невиконання умов цього Договору через вищезазначені обставини, що перешкодили Сторонам виконати свої обов'язки за цим Договором.

12.3. До форс-мажорних обставин Сторони відносять:

- стихійні лиха (бурі, циклони, повені, землетруси та інші природні та кліматичні явища);
- війну і воєнні дії, заколот, блокаду, масові заворушення, страйки, безпорядки та інші протиправні дії;
- технологічні фактори (відсутність електроенергії; злочинні або шкідливі дії третіх осіб, які призвели до аварії на виробництві);
- дії або акти державних органів, виконавчих органів влади та місцевого самоврядування, спрямовані на припинення або призупинення виконання робіт за предметом цього Договору, та які перешкоджають нормальній діяльності Сторін, в тому числі, зміни в нормативній та законодавчій базі, яка регулює правовідносини Сторін цього Договору;
- інші подібні обставини.

12.4. Сторона, яка не може виконати умови цього Договору, повинна повідомити про це у письмовій формі іншу Сторону протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту виникнення вищезазначених форс-мажорних обставин.

12.5. Початок та період дії форс-мажорних обставин підтверджують документом, що видає Торгово-промисловою палатою України або іншим компетентним незацікавленим органом чи відповідною державною установою.

Суперфіціар:

Директор



Колесніков Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Крушельницька А. С.

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 4»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45949372

Голова кооперативу

Анна КРУПЕЛЬНИЦЬКА



Суперфіціар:

Директор



Колесников Ю. О.

Суперфіціарій:

Голова кооперативу

Крупельницька А. С.



**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіцію №0314 від 29.09.2025 року.**

м. Вінниця

29 вересня 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 4», код ЄДРПОУ 45949372, в особі Голови кооперативу Крупельницької Анни Сергіївни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,
що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Акт прийому-передачі про таке:

1. На підставі договору суперфіцію №0314, від 29.09.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі - Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0254 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0314, 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 4»

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: 45949372

Директор

Юрій КОЛЕСНИКОВ

Голова кооперативу

Анна КРУПЕЛЬНИЦЬКА



Суперфіціар:

Суперфіціарій:

Директор

Колесніков Ю. О.

Голова кооперативу

Крупельницька А. С.



ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 446838925
Дата, час формування: 08.10.2025 13:44:07
Витяг сформовано: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 69235903, дата і час реєстрації заяви: 03.10.2025 15:01:33

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3067179105206
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 0520688900:01:007:0315
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0312

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 61811517

Дата, час державної реєстрації: 03.10.2025 15:01:33
Державний реєстратор: Ковальський Олександр Вікторович, Виконавчий комітет Жмеринської міської ради Вінницької області, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір суперфіцію, серія та номер: 0315, видалий 29.09.2025, видавник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ" ТА ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ "ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ "БАВАРІЯ 4"
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 81232709 від 08.10.2025 13:26:04, 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.): 29.09.2025, Строк: 5р., Дата закінчення дії: 29.09.2030
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Землевласник, Суперфіціар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БАВАРІЯ СІТІ", код ЄДРПОУ: 45828434, країна реєстрації: Україна
Суперфіціарій: ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «БАВАРІЯ 4», код ЄДРПОУ: 45949372, країна реєстрації: Україна
Опис об'єкта іншого речового права: Земельна ділянка передається в користування Суперфіціарію для здійснення будівництва Об'єкта нерухомості, інших господарських споруд, необхідних для їх обслуговування та реконструкції існуючих будівель і споруд відповідно до проекту житлово-громадської забудови земельної ділянки

Витяг сформував: Ковальський О.В.

Підпис:



RRP-4HLMVV0JC

ДОГОВІР СУПЕРФІЦІЮ №0315

с. Зарванці

29 вересня 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 4», код ЄДРПОУ 45949372, в особі Голови кооперативу Крупельницької Анни Сергіївни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій», що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору.

1.1. Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0312 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0315, цільове призначення «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)», яка розташована за адресою: Вінницька область, Вінницький район, Якушинська сільська рада.

1.2. Земельна ділянка належить Суперфіціару що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав, індексний номер витягу 409026354, від 22.01.2025 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3067179105206, номер відомостей про речове право 58102134.

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

2.1. Загальна площа наданої в користування Земельної ділянки 0520688900:01:007:0315 га, кадастровий номер 0,0312.

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 Суперфіціарію здійснюється у 2 денний строк після реєстрації цього Договору.

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

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

5.4. Укладений між Сторонами Договір підлягає державній реєстрації.

Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій:

Голова кооперативу



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.

8.3. Суперфіціарій має право:

Суперфіціар:

Директор



Права та обов'язки Суперфіціарія:

Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Крупельницька А. С.

8.3.1. Вимагати від Суперфіціаря надання в користування Земельної ділянки після підписання даного Договору та його державної реєстрації, шляхом підписання Акту приймання-передачі Земельної ділянки.

8.3.2. Достроково наперед вносити плату за користування Земельною ділянкою.

8.3.3. Самостійно господарювати на Земельній ділянці з дотриманням умов Договору суперфіцію.

8.3.4. Одержувати доходи від проведення діяльності, передбаченої даним Договором.

8.3.5. Залучати на свій власний розсуд для виконання зобов'язань за даним Договором та для досягнення мети цього Договору треті організації.

8.3.6. Переважного перед третіми особами придбання у власність Земельної ділянки.

8.3.7. За письмовою згодою Суперфіціаря проводити поліпшення Земельної ділянки без зміни її цільового призначення.

8.3.8. Вимагати від Суперфіціаря припинення даного договору, якщо в процесі використання Земельної ділянки виявились не обумовлені Суперфіціаром у даному Договорі недоліки та особливості Земельної ділянки, які суттєво перешкоджають використанню Суперфіціарієм Земельної ділянки відповідно до мети цього Договору.

8.3.9. Користуватися на умовах і в порядку, обумовлених Сторонами, інженерними комунікаціями Суперфіціаря з метою забезпечення належної господарської діяльності Суперфіціаря на Земельній ділянці.

8.3.10. Зводити з дотриманням технічної документації жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження, відповідно до умов цього Договору.

8.3.11. Здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою Суперфіціаря будівництво водогосподарських споруд.

8.4. Суперфіціарій зобов'язаний:

8.4.1. Використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та проекту забудови.

8.4.2. Приступити до використання Земельної ділянки в строки, встановлені цим Договором, зареєстрованим в установленому законом порядку та після підписання Акту приймання-передачі Земельної ділянки.

8.4.3. Розпочати будівництво Об'єктів нерухомості з дати набрання чинності даним Договором за умови отримання усіх необхідних дозвільних документів відповідно до вимог чинного законодавства.

8.4.4. При використанні Земельної ділянки додержуватись природоохоронних та екологічних норм, санітарних та протипожежних, інших передбачених чинним законодавством норм та правил.

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

8.4.6. Погодити з Суперфіціаром проект будівництва на Земельній ділянці.

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

8.4.8. Відшкодувати понесені Суперфіціаром збитки відповідно до законодавства України у разі погіршення корисних властивостей Земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, окрім змін внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об'єктів нерухомості на цій Земельній ділянці та втратою зелених насаджень.

9. Право власності на Об'єкти нерухомості.

9.1. Право власності на зведені Суперфіціарієм Об'єкти нерухомості на Земельній ділянці, відповідно до цього Договору, належить Суперфіціарію. Суперфіціарій має право володіти, користуватися і розпоряджатися зведеними ним будівлями і спорудами.

9.2. В разі продажу Суперфіціарієм Об'єктів нерухомості, до його покупця - нового власника, за домовленістю із Суперфіціаром, може перейти право користування Земельною ділянкою на тих же умовах і в тому обсязі, які були визначені в даному Договорі.

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

10. Зміна умов договору, припинення його дії

10.1. Зміни та доповнення, додатки до цього Договору є його невід'ємною частиною і мають юридичну силу у разі, якщо вони викладені у письмовій формі та підписані уповноваженими на те представниками Сторін. У разі недосагнення згоди щодо внесення змін до Договору спір розв'язується у судовому порядку.

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

10.3. Дія цього Договору припиняється у разі:

10.3.1. Поеднання в одній особі Суперфіціаря та Суперфіціарія;

10.3.2. Спливу строку цього Договору;

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

Суперфіціар:

Директор

Колесніков Ю. О.

Суперфіціар

Голова кооперативу

Крупельницька А. С.

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 Суперфіціаря 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 Суперфіціаря, положення цього Договору зберігають свою чинність для правонаступника прав та обов'язків Суперфіціаря.

11. Відповідальність Сторін

11.1. У випадку порушення своїх зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, визначену цим Договором та законодавством України. Порушенням зобов'язання є невиконання або неналежне виконання зобов'язань, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання.

11.2. Збитки завдані Стороні невиконанням або неналежним виконанням цього Договору іншою Стороною, підлягають відшкодуванню останньою, у разі наявності її провини (винних дій або бездіяльності), у повному обсязі.

11.3. В разі несвочасного виконання Суперфіціарієм п.п. 4.1.-4.4. цього Договору, або виконання не в повному обсязі, Суперфіціарій сплачує на користь Суперфіціара неустойку (пеню) в розмірі подвійної облікової ставки Національного Банку України від суми заборгованості за кожен день прострочення сплати.

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

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

12. Форс-Мажорні обставини

12.1. Сторони не несуть відповідальності за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору у разі виникнення особливих обставин з об'єктивних причин (форс-мажорних обставин), які Сторони не могли передбачити і які перешкоджають Сторонам виконати свої обов'язки за цим Договором.

12.2. Сторони також не несуть відповідальності за шкідливі наслідки, що виникли в результаті неналежного виконання або невиконання умов цього Договору через вищезазначені обставини, що перешкодили Сторонам виконати свої обов'язки за цим Договором.

12.3. До форс-мажорних обставин Сторони відносять:

- стихійні лиха (бурі, циклони, повені, землетруси та інші природні та кліматичні явища);
- війну і воєнні дії, заколот, блокаду, масові заворушення, страйки, безпорядки та інші протиправні дії;
- технологічні фактори (відсутність електроенергії; злочинні або шкідливі дії третіх осіб, які призвели до аварії на виробництві);
- дії або акти державних органів, виконавчих органів влади та місцевого самоврядування, спрямовані на припинення або призупинення виконання робіт за предметом цього Договору, та які перешкоджають нормальній діяльності Сторін, в тому числі, зміни в нормативній та законодавчій базі, яка регулює правовідносини Сторін цього Договору;
- інші подібні обставини.

12.4. Сторона, яка не може виконати умови цього Договору, повинна повідомити про це у письмовій формі іншу Сторону протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту виникнення вищезазначених форс-мажорних обставин.

12.5. Початок та період дії форс-мажорних обставин підтверджують документом, що виданий торговельно-промисловою палатою України або іншим компетентним незалежним органом чи відповідною державною установою.

Суперфіціар:

Директор


Колесніков О. О.


Суперфіціарій:

Голова кооперативу


Крутицька А. С.


13. Інші умови Договору

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

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

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

13.4. Сторони в період дії Договору вживають усіх необхідних заходів для забезпечення конфіденційності отриманої від іншої Сторони технологічної, фінансової, комерційної і іншої інформації та документації. Сторони вживають усіх необхідних заходів для нерозголошення отриманої інформації і документації.

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

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

14. Невід'ємні частини Договору

14.1. Невід'ємними частинами Договору є:

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

15. Реквізити та підписи Сторін

Суперфіціар:

ТОВ «Баварія Сіті»

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

Директор



Суперфіціарій:

ОК «ЖБК «Баварія 4»

Адреса реєстрації місцезнаходження: Україна, 23223, Вінницька область, Вінницький район, село Зарванці, вулиця Українська, будинок 60Б
ЄДРПОУ: 45949372

Голова кооперативу



Суперфіціар:

Директор



Суперфіціарій:

Голова кооперативу



Крупельницька А. С.

**Акт прийому-передачі земельної ділянки
за договором суперфіцію №0315 від 29.09.2025 року.**

м. Вінниця

29 вересня 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 4», код ЄДРПОУ 45949372, в особі Голови кооперативу Крупельницької Анни Сергіївни, яка діє на підставі Статуту, надалі – «Суперфіціарій»,
що разом іменуються «Сторони», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Акт прийому-передачі про таке:

1. На підставі договору суперфіцію №0315, від 29.09.2025 року, укладеного між Суперфіціаром і Суперфіціарієм (надалі - Договір). Суперфіціар передає, а Суперфіціарій приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0312 га, кадастровий номер 0520688900:01:007:0315, 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 4»

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: 45949372

Директор

Юрій КОЛЕСНИКОВ

Голова кооперативу

Анна КРУПЕЛЬНИЦЬКА



Суперфіціар:

Суперфіціарій:

Директор

Колесніков Ю.О.

Голова кооперативу

Крупельницька А.С.

