** проект № 483**

**УКРАЇНА від 26.11.2019р.**

**ЧЕРНІГІВСЬКА ОБЛАСТЬ**

**Н І Ж И Н С Ь К А М І С Ь К А Р А Д А**

63 сесія VII скликання

**Р І Ш Е Н Н Я**

від 27 листопада 2019 р. м. Ніжин №

|  |
| --- |
| Про затвердження Положення про порядок надання в користування земельних ділянок під забудову на умовах суперфіцію та Типового договору суперфіцію |

Відповідно до статей 25, 26, 42, 59, 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудувної діяльності», Регламенту Ніжинської міської ради Чернігівської області, затвердженого рішенням Ніжинської міської ради Чернігівської області VII скликання від   
24 листопада 2015 року №1-2/2015 (зі змінами), з метою надання земельних ділянок під забудову на правах тимчасового користування (суперфіцій), міська рада вирішила:

1. Затвердити Положення про порядок надання в користування земельних ділянок під забудову на умовах суперфіцію (Додаток №1).

2. Затвердити Типовий договір суперфіцію (Додаток №2).

3. Начальнику управління комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської ради Онокало І.А. забезпечити оприлюднення даного рішення на офіційному сайті Ніжинської міської ради протягом п’яти робочих днів з дня його прийняття.

4. Організацію виконання даного рішення покласти на першого заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради  Олійника Г.М., управління комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської ради.

5. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань земельних відносин, будівництва, архітектури, інвестиційного розвитку міста та децентралізації (голова комісії –   
Деркач А.П.).

Міський голова А.В. Лінник

Додаток №1

до рішення Ніжинської міської ради

від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 року

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/2019

**ПОЛОЖЕННЯ**

**про порядок надання в користування земельних ділянок**

**під забудову на умовах суперфіцію**

Це Положення розроблене відповідно до Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та інших актів чинного законодавства України, визначає порядок оформлення, реалізації і припинення права на тимчасове користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій).

**Розділ 1. Загальні положення**

1.1. Суперфіцій – право користування чужою земельною ділянкою для забудови, яке виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових споруд.

1.2. Об’єктами суперфіцію є земельні ділянки, які розташовані на території Ніжинської міської об’єднаної територіальної громади, щодо яких Ніжинська міська рада Чернігівської області може приймати рішення про передачу їх в тимчасове користування для забудови відповідно до вимог чинного законодавства України.

1.3. Суб’єктами правовідносин щодо укладення договору суперфіцію є:

1.3.1. Суперфіціар – Ніжинська міська рада Чернігівської області у межах повноважень, визначених законом.

1.3.2. Суперфіціарії – фізичні та юридичні особи, які виявили бажання отримати у користування земельну ділянку із земель Ніжинської міської об’єднаної територіальної громади для забудови.

1.4. Право користування земельною ділянкою комунальної власності не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного капіталу, передано у заставу.

1.5. Укладення договору суперфіцію – це процедура досягнення згоди сторін щодо умов договору суперфіцію, його підписання, нотаріального посвідчення (у випадках передбачених чинним законодавством) та державної реєстрації.

1.6. Уповноваженим органом Ніжинської міської ради, який забезпечує організацію підготовки проектів рішень Ніжинської міської ради щодо надання дозволу на розробку документації із землеустрою щодо відведення земельних ділянок, їх затвердження та здійснення інших дій, що передбачені чинним законодавством, для підготовки укладення договору суперфіцію, є управління комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської ради.

**Розділ 2. Порядок укладення договору на право користування земельними ділянками, що перебувають у комунальній власності Ніжинської міської об’єднаної територіальної громади, на умовах суперфіцію**

2.1. У разі, якщо земельна ділянка вільна від забудови, продаж права користування даною земельною ділянкою для забудови здійснюється на конкурентних засадах у формі аукціону у випадках та порядку, встановлених главою 21 Земельного кодексу України. Право суперфіцію на земельні ділянки підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків:

2.1.1. розташування на земельних ділянках об’єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб;

2.1.2. використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями;

2.1.3. будівництва об’єктів, що в повному обсязі здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів;

2.1.4. надання земельних ділянок підприємствам, установам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв (у тому числі національним творчим спілкам та їх членам) під творчі майстерні;

2.1.5. надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови, для будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено;

2.1.6. розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій згідно з міжнародними договорами України;

2.1.7. надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб;

2.1.8. надання земельних ділянок комунальної власності для потреб приватного партнера в рамках державно-приватного партнерства відповідно до закону;

2.1.9. надання земельної ділянки замість викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику чи його спадкоємцю (правонаступнику), у разі якщо така потреба відпала;

2.1.10. будівництва, обслуговування та ремонту об’єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об’єктів зв’язку та дорожнього господарства (крім об’єктів дорожнього сервісу);

2.1.11. будівництва об’єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів (сміттєпереробних об’єктів, очисних споруд, котелень, кладовищ, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд);

2.1.12. передачі громадянам земельних ділянок для сінокосіння і випасання худоби, для городництва;

2.1.13. поновлення договорів оренди землі;

2.1.14. передачі в оренду, концесію майнових комплексів або нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках комунальної власності.

2.2. У разі якщо земельна ділянка не сформована, фізичні та юридичні особи, які виявили бажання отримати у користування земельну ділянку для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд та будівель, звертаються із заявою (клопотанням) – про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для забудови (суперфіцій).

2.3. У заяві (клопотанні) зазначається:

2.3.1. орієнтовний розмір земельної ділянки (цільове призначення);

2.3.2. викопіювання із генерального плану, місце та схема розташування земельної ділянки, містобудівне обґрунтування (за необхідності).

2.4. До заяви (клопотання) про відведення земельної ділянки додаються:

2.4.1. графічні матеріали, на яких зазначене бажане місце розташування та розмір земельної ділянки;

2.4.2. документи, що посвідчують право власності або право оренди нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці (у разі наявності);

2.4.3. копія документу, що посвідчує особу - для фізичної особи;

2.4.4. копії уставних документів юридичної особи.

2.5. У разі, якщо земельна ділянка сформована та має кадастровий номер, фізична або юридична особа звертається із заявою про укладення договору суперфіцію із наведеними вище документами.

2.6. На підставі заяви фізичної чи юридичної особи управління комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської ради готується проект рішення Ніжинської міської ради про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для забудови у випадках, що визначені у пункті 2.1.1 – 2.1.14 цього Положення та у разі якщо земельна ділянка не сформована, який вноситься на розгляд пленарного засідання Ніжинської міської ради.

2.7. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для забудови на умовах тимчасового користування (суперфіцію) розробляється ліцензійною землевпорядною організацією у встановленому чинним законодавством порядку на замовлення заявника за його кошти.

2.8. Після розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки зацікавлена особа звертається до Ніжинської міської ради з клопотанням про затвердження проекту землеустрою та надання земельної ділянки для забудови на умовах суперфіцію.

2.9. На підставі розробленого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для забудови управління комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської ради готує проект рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для забудови та укладення договору суперфіцію, і подає його на розгляд чергового пленарного засідання Ніжинської міської ради.

2.10. Управління комунального майна та земельних відносин Ніжинської міської ради готує проект договору суперфіцію на підставі типової форми договору суперфіцію (Додаток №2).

2.11. Договір суперфіцію для будівництва об’єктів нерухомості укладається на умовах здійснення оплати за користування земельною ділянкою.

2.11.1. Розрахунок плати за користування земельною ділянкою (суперфіцій) здійснюється за формулою: річна плата = нормативна грошова оцінка земельної ділянки \* (помножити) на відсоток від нормативної грошової оцінки, що визначений рішенням Ніжинської міської ради для цілей оренди відповідного цільового призначення земельної ділянки.

2.12. Істотними умовами договору суперфіцію є:

2.12.1. відомості про земельну ділянку (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);

2.12.2. мета надання земельної ділянки в користування;

2.12.3. плата за користування земельною ділянкою із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

2.12.4. строк користування, який не може перевищувати 50 років;

2.12.5. вид і обсяги будівництва;

2.12.6. права та обов’язки сторін;

2.12.7. умови припинення договору.

2.13. Укладений між сторонами договір суперфіцію подається Суперфіціарієм до органу, який здійснює державну реєстрацію, для його державної реєстрації у встановленому законом порядку.

2.14. Договір суперфіцію набирає чинності з моменту його державної реєстрації та підписання акту приймання-передачі земельної ділянки.

2.15. Договір суперфіцію виготовляється у трьох примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу. Один з примірників знаходиться у Суперфіціара, другий – у Суперфіціарія, третій – в органі, який здійснив його державну реєстрацію. На вимогу однієї з сторін договору він може бути посвідчений нотаріально.

2.16. Договір суперфіцію від імені Суперфіціара підписується міським головою міста Ніжина (або особою, яка здійснює його повноваження).

**Розділ 3. Припинення договору суперфіцію**

3.1. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) припиняється в разі:

3.3.1. закінчення строку, на який його було укладено;

3.3.2. поєднання в одній особі Суперфіціара та Суперфіціарія;

3.3.3. загибелі об’єкта договору;

3.3.4. достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням господарського суду;

3.3.5. банкрутства Суперфіціарія та в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством та умовами цього Договору;

3.3.6. ліквідації Суперфіціарія – юридичної особи;

3.3.7. у разі смерті Суперфіціара (якщо Суперфіціаром є фізична особа).

3.3.8. прийняття Ніжинською міською радою рішення про використання земельної ділянки комунальної власності для суспільних потреб;

3.3.9. припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів суперфіцію, укладених у рамках такого партнерства);

3.3.10. в інших випадках, передбачених законом.

3.4. Договір може бути достроково розірваний:

3.4.1. За взаємною згодою Сторін;

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

3.4.3. За рішенням суду.

3.5. Розірвання договору суперфіцію в односторонньому порядку допускається у випадках:

3.5.1 невикористання Суперфіціарієм земельної ділянки для забудови протягом трьох років;

3.5.2. несплати Суперфіціарієм плати за користування земельною ділянкою протягом \_\_\_\_\_\_\_\_ місяців підряд.

3.6. Право користування чужою земельною ділянкою припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

3.7. Договір суперфіцію може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір суперфіцію може бути достроково розірваний на підставі рішення суду в порядку, встановленому законом.

Додаток №2

до рішення Ніжинської міської ради

від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 року

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/2019

**Типовий договір суперфіцію**

місто Ніжин «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ року

Ніжинська міська об’єднана територіальна громада, інтереси якої представляє Ніжинська міська ради Чернігівської області (Суперфіціар) ідентифікаційний код юридичної особи 34644701, місцезнаходження: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з одного боку та \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Суперфіціарій) реєстраційний номер облікової картки платника податків/ ідентифікаційний код юридичної особи \_\_\_\_\_\_\_\_, в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, який діє на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, з другого боку, у подальшому разом іменовані – Сторони, а кожен окремо – Сторона, уклали цей договір про нижченаведене.

**1. Предмет договору**

1.1. На підставі рішення Ніжинської міської ради від\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_ та/або протоколу про результати проведення аукціону від \_\_\_\_\_ року №\_\_\_\_\_ Суперфіціар надає, а Суперфіціарій приймає у строкове платне користування земельну ділянку загальною площею\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м., кадастровий номер: \_\_\_\_\_\_\_\_, яка знаходиться на території Ніжинської міської об’єднаної територіальної громади за адресою: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (надалі – Земельна ділянка), для будівництва та обслуговування \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Метою надання в користування Земельної ділянки є здійснення Суперфіціарієм будівництва об’єктів нерухомості \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (надалі – Об’єкти нерухомості) з дотриманням цільового призначення Земельної ділянки та будівельних норм та стандартів*.*

**2. Об’єкт Договору**

2.1. У тимчасове користування передається Земельна ділянка загальною площею \_\_\_\_кв.м., кадастровий номер:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, цільове призначення \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2. Земельна ділянка, що є предметом цього договору, перебуває у комунальній власності Ніжинської об’єднаної територіальної громади в особі Ніжинської міської ради Чернігівської області. Укладення відносно Земельної ділянки договору суперфіцію не припиняє права комунальної власності Суперфіціара на неї.

2.3. На земельній ділянці, що є предметом цього договору, розміщено\_\_\_\_/вільна від забудови.

2.4. Згідно з витягом №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, нормативна грошова оцінка Земельної ділянки станом на \_\_\_\_\_\_ становить \_\_\_\_\_\_\_\_ грн.

2.5. Земельна ділянка, яка передається в користування, має такі недоліки, що можуть перешкоджати її (їх) ефективному використанню: \_\_\_\_\_\_\_\_.

2.6. Інші особливості об'єкта, які можуть вплинути на відносини Сторін \_\_\_\_\_\_\_\_.

2.7. Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.8. Діяльність Суперфіціарія щодо будівництва, експлуатації та обслуговування Об’єктів нерухомості не повинна негативно впливати на стан Земельної ділянки.

**3. Строк дії Договору**

3.1. Договір укладено на \_\_\_\_\_ років.

3.2. Після закінчення строку договору Суперфіціарій має право на його подовження на новий строк. У цьому разі Суперфіціарій повинен не пізніше ніж за 30 днів до закінчення строку дії Договору повідомити письмово Суперфіціара про намір продовжити його дію. Подовження терміну дії договору суперфіцію на новий строк здійснюється за умови прийняття Ніжинською міською радою відповідного рішення.

**4. Плата за користування земельною ділянкою**

4.1. Річна плата за користування Земельною ділянкою під забудову (суперфіцій) встановлюється у розмірі \_\_\_ % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що у грошовому еквіваленті становить: \_\_\_\_грн.

4.1.1. У випадку перегляду розміру плати, з підстав, вказаних у пункті 4.4 цього Договору, Суперфіціарій зобов’язується здійснити разовий перерахунок за попередній період користування земельною ділянкою, згідно   
п. 4.1. цього Договору, та перерахувати грошові кошти на рахунок Суперфіціара.

4.2. Плата за користування Земельною ділянкою під забудову вноситься Суперфіціарієм за податковий (звітний) період, який дорівнює календарному місяцю, щомісячно не пізніше 15 числа місяця наступного за звітним періодом шляхом перерахування грошових коштів у національній валюті України на рахунок Суперфіціара.

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

4.4. Розмір плати переглядається за домовленістю Сторін, але не рідше, ніж один раз у рік. Підставами для перегляду плати за користування Земельною ділянкою можуть бути:

4.4.1. зміна граничних розмірів плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

4.4.2. погіршення стану земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;

4.4.3. зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки комунальної власності;

4.4.4. в інших випадках, передбачених законом.

4.5. Суперфіціарій має право внести плату за користування Земельною ділянкою у сумі річного платежу.

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

5.1. Передача земельної ділянки в користування Суперфіціарію здійснюється у 5-денний строк після державної реєстрації права за цим Договором згідно акту приймання-передачі Земельної ділянки.

5.2. Право на використання Земельної ділянки відповідно до даного Договору виникає у Суперфіціарія після державної реєстрації права за цим Договором у встановленому законодавством порядку та підписання акту приймання-передачі Земельної ділянки.

5.3. До моменту державної реєстрації права за цим Договором у встановленому законодавством порядку та підписання акту приймання-передачі Земельної ділянки Суперфіціарію заборонено приступати до використання Земельної ділянки.

**6. Права та обов’язки сторін**

6.1. Суперфіціар має право:

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

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

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

6.1.4. Вимагати від Суперфіціарія при здійсненні будівництва на Земельній ділянці, наданій у користування, додержання державних будівельних стандартів, норм і правил.

6.1.5. 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.

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

6.2. Суперфіціар зобов’язаний:

6.2.1. Передати Земельну ділянку у користування Суперфіціарія відповідно до Акта приймання-передачі у строк, передбачений п. 5.2. цього Договору у стані, що відповідає умовам цього Договору.

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

6.2.3. Попередити Суперфіціарія про особливі властивості та недоліки Земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану об’єкта цього договору.

6.2.4. Письмово попередити Суперфіціарія про намір змінити власника Земельної ділянки із зазначенням суттєвих умов переходу права власності до іншої особи.

6.3. Права Суперфіціарія:

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

6.3.2. Вносити плату за користування Земельною ділянкою.

6.3.3. Самостійно користуватися Земельною ділянкою з дотриманням умов цього Договору.

6.3.4. Залучати на власний розсуд для виконання зобов’язань за даним Договором та для досягнення мети цього Договору треті організації.

6.3.5. Переважного перед третіми особами придбання у користування на умовах оренди або у власність Земельної ділянки.

6.3.6. На переважне продовження строку дії цього Договору.

6.3.7. За згодою Суперфіціара проводити невід’ємні поліпшення Земельної ділянки без зміни її цільового призначення без відшкодування вартості таких невід’ємних поліпшень.

6.4. Суперфіціарій зобов’язаний:

6.4.1. Використовувати Земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

6.4.2. Приступати до використання Земельної ділянки в строки, встановлені цим Договором та після підписання Акту приймання-передачі Земельної ділянки.

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

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

6.4.5. 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.

6.4.6. Суперфіціарій не має права передавати третім особам свої права та обов’язки за цим договором без згоди Суперфіціара, у тому числі відчужувати їх іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного капіталу, передано у заставу тощо.

6.4.7. Забезпечувати безперешкодний доступ у будь-який час до Земельної ділянки представників Суперфіціара для перевірки його використання за цільовим призначенням та дотримання Суперфіціарієм умов договору.

6.4.8. Надавати Суперфіціару за першою вимогою всю необхідну інформацію щодо Земельної ділянки.

**7. Умови повернення земельної ділянки**

7.1. У разі припинення права користування Земельною ділянкою, на якій споруджені Об’єкти нерухомості, сторони визначають правові наслідки такого припинення за взаємною згодою.

7.2. Земельна ділянка повертається Суперфіціару за Актом приймання-передачі Земельної ділянки протягом 20 (двадцяти) робочих днів з дати припинення дії Договору у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому Суперфіціарій одержав її в користування з урахуванням змін, що сталися внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об’єктів нерухомості.

7.3. 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 у строкове користування, з урахуванням змін, що сталися внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування Об’єктів нерухомості.

7.4. Суперфіціар 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, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному за домовленістю Сторін. Якщо Сторонами не досягнути згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв’язується в судовому порядку.

7.5. Суперфіціарій має право на відшкодування збитків, заподіяних внаслідок невиконання Суперфіціаром зобов’язань, передбачених цим Договором.

7.5.1. Збитками вважаються фактичні втрати, яких Суперфіціарій зазнав у зв’язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору Суперфіціаром, а також витрати, які Суперфіціарій здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права; доходи, які Суперфіціарій міг би реально отримати в разі неналежного виконання Суперфіціаром умов договору.

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

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

**8. Право власності на об’єкти нерухомості**

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

8.2. У разі продажу Суперфіціарієм Об’єктів нерухомості, до покупця – нового власника переходить право користування Земельною ділянкою за цим договором на тих же умовах і в тому ж обсязі.

8.3. Ризик випадкового знищення або пошкодження Земельної ділянки, наданої в користування Суперфіціарію, чи її частини несе Суперфіціарій.

8.4. Сторони дійшли згоди про те, що Суперфіціар не буде вимагати від Суперфіціарія знесення побудованої будівлі (споруди).

**9. Зміна умов договору і припинення його дії**

9.1. Зміни і доповнення до цього договору допускаються за взаємної згоди сторін, розглядаються протягом двох місяців з дати їх подання до розгляду іншою Стороною та оформлюються додатковою угодою до Договору.

9.2.У разі недосягнення згоди щодо внесення змін до Договору, спір розв’язується в судовому порядку.

9.3. Дія цього Договору припиняється у разі:

9.3.1. закінчення строку, на який його було укладено;

9.3.2. поєднання в одній особі Суперфіціара та Суперфіціарія;

9.3.3. загибелі об’єкта договору;

9.3.4. достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням господарського суду;

9.3.5. банкрутства Суперфіціарія та в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством та умовами цього Договору;

9.3.6. ліквідації Суперфіціарія – юридичної особи;

9.3.7. у разі смерті Суперфіціара (якщо Суперфіціаром є фізична особа).

9.3.8. прийняття Ніжинською міською радою рішення про використання земельної ділянки комунальної власності для суспільних потреб;

9.3.9. припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів суперфіцію, укладених у рамках такого партнерства);

9.3.10. в інших випадках, передбачених законом.

9.4. Договір може бути достроково розірваний:

9.4.1. За взаємною згодою Сторін;

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

9.4.3. За рішенням суду.

9.5. Розірвання договору суперфіцію в односторонньому порядку допускається за рішенням Суперфіціара у випадках:

9.5.1. невикористання Суперфіціарієм земельної ділянки для забудови протягом трьох років;

9.5.2. несплати Суперфіціарієм плати за користування земельною ділянкою протягом \_\_\_\_\_\_\_\_ місяців підряд.

9.6. Припинення або розірвання Договору не звільняє Сторони від виконання своїх обов’язків за цим Договором, невиконаних 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.

9.7. Перехід права власності за Земельну ділянку до третьої особи не є підставою для зміни 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. Відповідальність сторін**

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

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

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

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

**11. Форс-мажорні обставини**

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

11.2. 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.

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

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

11.5. У разі виникнення форс-мажорних обставин, які впливають на терміни виконання зобов’язань між Сторонами, виконання договору подовжується на термін, необхідний для усунення відповідних форс-мажорних обставин.

**12. Інші умови Договору**

12.1. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання та державної реєстрації.

12.2. Цей договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться у Суперфіціара, другий – у Суперфіціарія, третій – в органі, який провів його державну реєстрацію.

12.3. Невід’ємними частинами цього договору є:

12.3.1. план (схема) земельної ділянки;

12.3.2. акт приймання-передачі земельної ділянки.

**13. Реквізити сторін**

|  |  |
| --- | --- |
| Суперфіціар | Суперфіціарій |
| Ніжинська міська рада  Чернігівської області  ідентифікаційний код юридичної особи 34644701  місцезнаходження: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  р/р \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Підпис:\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | Підпис:\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |
| М.П. | М.П. |

**Подає:**

начальник управління комунального майна та земельних відносин І.А. Онокало

**Погоджує:**

секретар міської ради В.В. Салогуб

перший заступник міського голови

з питань діяльності виконавчих

органів ради Г.М. Олійник

начальник відділу містобудування

та архітектури, головний архітектор В.Б. Мироненко

начальник відділу юридично-кадрового

забезпечення В.О. Лега

постійна комісія міської ради з питань

земельних відносин, будівництва,

архітектури, інвестиційного розвитку А.П. Деркач

міста та децентралізації

постійна комісія міської ради з питань

регламенту, депутатської діяльності

та етики, законності, правопорядку,

антикорупційної політики, свободи

слова та зв’язків з громадськістю О.В. Щербак

Пояснювальна записка

до проекту рішення Ніжинської міської ради «Про затвердження Положення про порядок надання в користування земельних ділянок під забудову на умовах суперфіцію та Типового договору суперфіцію»

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

Даний проект рішення підготовлено відповідно до статей 25, 26, 42, 59, 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудувної діяльності», Регламенту Ніжинської міської ради Чернігівської області, затвердженого рішенням Ніжинської міської ради Чернігівської області VII скликання від   
24 листопада 2015 року №1-2/2015 (зі змінами), з метою надання земельних ділянок під забудову на правах тимчасового користування (суперфіцій).

У даному проекті рішення розглядається питання затвердження Положення про порядок надання в користування земельних ділянок під забудову на умовах суперфіцію та затвердження Типового договору суперфіцію.

Начальник управління комунального майна та земельних відносин І.А. Онокало