



**ЛЕТИЧІВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
ЛЕТИЧІВСЬКОГО РАЙОНУ ХМЕЛЬНИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ**

Р І Ш Е Н Н Я

ВІІ скликання
П'ятдесят першої сесії

___ .06.2018р.

Летичів

№ ___

Про затвердження Положення про порядок надання в користування земельних ділянок під забудову на умовах суперфіцію

Відповідно до п. 34 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст. 102-1 Земельного кодексу України, глави 34 Цивільного кодексу України, з метою надання земельних ділянок під забудову на правах тимчасового користування (суперфіцій), селищна рада

В И Р І Ш И Л А :

1. Затвердити Положення про порядок надання в користування земельних ділянок під забудову на умовах суперфіцію (додаток 1).
2. Затвердити типову форму договору суперфіцію (додаток 2).
3. Дане рішення оприлюднити на офіційному веб-сайті Летичівської селищної ради.
4. Виконання даного рішення покласти на начальника земельного відділу Летичівської селищної ради Березовську Л.В.
5. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань містобудування, будівництва, земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища (голова комісії Марчук Н.Б.)

Селищний голова

І. Тисячний

Додаток 1
до рішення сесії
Летичівської селищної ради
від «___» червня 2018р.
№_____

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішенням сесії селищної ради
від ___.06.2018р. № ____
Селищний голова
_____І.Тисячний

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.

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 Летичівської селищної ради, щодо яких можуть прийматись 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:
– Землевласник – Летичівська селищна рада в межах повноважень, визначених законом.

– Землекористувач – фізичні та юридичні особи, які виявили бажання отримати у користування земельну ділянку із земель територіальної громади Летичівської селищної ради 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 селищної ради, який забезпечує організацію підготовки проектів рішень Летичівської селищної ради щодо надання дозволу на розробку документації із землеустрою щодо відведення земельних ділянок та укладення договорів суперфіцію відповідно до рішень, прийнятих селищною радою, є земельний відділ виконавчого комітету Летичівської селищної ради.

Розділ 2. Порядок укладення договору на право користування земельними ділянками, що перебувають у комунальній власності Летичівської селищної ради (суперфіцію)

2.1. В 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:

- розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб;
- використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями;
- будівництва об'єктів, що в повному обсязі здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів;
- 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;
- надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови, для будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено;
- розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій згідно з міжнародними договорами України;
- надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб;

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

- 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;

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

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

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

- поновлення договорів оренди землі;

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

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, у разі якщо земельна ділянка не сформована – про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для забудови (суперфіцій).

У клопотанні зазначається:

- орієнтовний розмір земельної ділянки (цільове призначення);

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

До клопотання про відведення земельної ділянки додаються:

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

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

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

- копії уставних документів юридичної особи.

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.

2.2 Заява розглядається селищним головою та земельним відділом виконавчого комітету Летичівської селищної ради та при позитивному

висновку відділом готується проект рішення Летичівської селищної ради або – про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для забудови, або про укладення договору суперфіцію. Проект рішення передається на розгляд пленарного засідання Летичівської селищної ради.

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

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

2.5. На підставі розробленого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для забудови земельний відділ виконавчого комітету Летичівської селищної 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 Летичівської селищної ради.

2.6. Відділ земельних ресурсів виконавчого комітету Летичівської селищної ради готує проект договору суперфіцію на підставі типової форми договору суперфіцію (додаток 2).

2.7. Договір суперфіцію для будівництва та обслуговування індивідуального житлового будинку, господарських будівель та споруд укладається на безоплатній основі. Договір суперфіцію для будівництва об'єктів нерухомості для здійснення комерційної діяльності укладається на умовах здійснення оплати за користування земельною ділянкою. Істотними умовами договору є:

- відомості про земельну ділянку;
- мета надання земельної ділянки в користування;
- строк користування, який не може перевищувати 50 років;
- права та обов'язки сторін;
- умови припинення договору.

2.8. Укладений між сторонами договір суперфіцію подається Землекористувачем до органу, який здійснює державну реєстрацію. Договір вважається діючим з моменту його державної реєстрації.

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

2.10. Договір суперфіцію підписується селищним головою або першим заступником селищного голови.

2.11. Державна реєстрація договорів суперфіцію проводиться у порядку, встановленому законом.

2.12. У разі невиконання зобов'язань за договором суперфіцію сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України.

Спори, пов'язані з використанням земельних ділянок на умовах суперфіцію, вирішуються в судовому порядку.

Розділ 3. Припинення договору суперфіцію

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

1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;

2) спливу строку, на який було надано право користування;

3) прийняття уповноваженим органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки комунальної власності для суспільних потреб;

4) невикористання земельної ділянки для забудови протягом одного року;

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

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

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.

Розірвання договору суперфіцію в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або договором.

3.3 У разі розірвання договору суперфіцію за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншій сторони відшкодування понесених збитків відповідно до закону.

Додаток 2
до рішення сесії
Летичівської селищної ради
від «__» червня 2018р.
№_____

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішенням сесії селищної
ради
від __.06.2018р. № ____
Селищний голова
_____І.Тисячний

ДОГОВІР №
про право користування чужою земельною ділянкою для забудови
(суперфіцій)

смт. Летичів

«__»_____2018р.

Летичівська селищна рада, в особі _____, що діє на підставі _____, іменованого в подальшому «Землевласник», з однієї сторони та

_____, в особі _____, що діє на підставі _____ з другої сторони, іменоване в подальшому «Землекористувач»,

сумісно іменовані «Сторони», керуючись Цивільним та Господарським кодексами України, Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», уклали даний Договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Землевласник надає Землекористувачу право користування земельною ділянкою для будівництва на ній будівель (споруд) на умовах та у порядку, передбачених цим договором.

1.2. Місцезнаходження земельної ділянки:

_____.

1.3. Кадастровий номер земельної ділянки:

_____.

1.4. Загальна площа земельної ділянки:

_____.

1.5. Категорія землі за основним цільовим призначенням:

_____.

1.6. Цільове призначення земельної ділянки: _____.

1.7. Земельна ділянка належить Землевласнику на праві власності згідно

_____.

2. МЕТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

2.1. Право користування земельною ділянкою по

_____ передається Землекористувачу з метою _____

_____.

2.2. Зміна цільового призначення земельної ділянки під час дії цього договору може відбуватися лише у встановленому законом порядку після досягнення відповідної згоди між Землевласником та Землекористувачем.

3. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

3.1. Передбачене цим договором право Землекористувача користуватися належною Землевласнику земельною ділянкою для забудови встановлено на 5 (п'ять) років, починаючи з дня його державної реєстрації, або до повного виконання Сторонами взятих на себе зобов'язань за цим Договором.

3.2. Право користування земельною ділянкою для забудови припиняється у разі:

3.2.1. відмови Землекористувача від права користування земельною ділянкою;

3.2.2. невикористання земельної ділянки для забудови протягом одного року підряд з вини Землекористувача;

3.2.3. в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

3.3. За взаємною згодою сторін цей договір може бути розірваний у будь-який час шляхом укладання додаткової угоди в порядку, передбаченому чинним законодавством.

3.4. Перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не є підставою для зміни умов або розірвання цього договору.

3.5. Сторони дійшли згоди про те, що Землевласник не буде вимагати від Землекористувача знесення побудованої будівлі (споруди). У разі відмови Землевласника від продовження дії договору на будь-який інший строк, Землекористувач буде мати право звернутись до суду з тим, щоб спонукати Землевласника до укладення нового договору суперфіцію.

4. УМОВИ І СТРОКИ ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В КОРИСТУВАННЯ

4.1. Передача Земельної ділянки в користування Землекористувачу здійснюється у 5-ти денний строк після державної реєстрації цього Договору.

4.2. В момент передачі Земельної ділянки в користування Землекористувачу Сторони підписують Акт приймання-передачі Земельної ділянки (додаток 1).

5. УМОВИ ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

5.1. У разі припинення права користування Земельною ділянкою, на якій споруджені Об'єкти нерухомості, Сторони визначають правові наслідки такого припинення за взаємною згодою.

5.2. Земельна ділянка повертається Землевласнику за Актом приймання-передачі Земельної ділянки протягом 5 (пяти) робочих днів з дати припинення дії Договору у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому Землекористувач одержав її в користування, з урахуванням змін, що сталися внаслідок будівництва .

5.3. Землевласник у разі погіршення корисних властивостей Земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, окрім змін внаслідок будівництва на цій Земельній ділянці, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному за домовленістю Сторін. Якщо Сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

6. ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ ЗЕМЛЕВЛАСНИКА

6.1. Землевласник має право:

6.1.1. вимагати від Землекористувача використовувати земельну ділянку згідно з умовами цього договору

6.1.2. вимагати від Землекористувача при здійсненні будівництва об'єктів на земельній ділянці, наданій у користування, дотримання державних стандартів, норм і правил;

6.1.3. вимагати від Землекористувача відшкодування понесених збитків у разі погіршення корисних властивостей земельної ділянки, пов'язаних зі зміною її стану, окрім змін, що відбулися внаслідок будівництва та обслуговування об'єктів на земельній ділянці.

6.2. Землевласник зобов'язаний:

6.2.1. передати земельну ділянку у користування Землекористувачу у відповідності до акта приймання-передачі у строк передбачений Договором, у стані, що відповідає умовам цього Договору;

6.2.2. не здійснювати на земельній ділянці таких змін і не вчиняти таких дій, які могли б виключити чи обмежити використання Землекористувачем земельної ділянки за цим договором.

7. ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧА

7.1. Землекористувач має право:

7.1.1. вимагати від Землевласника надання в користування земельної ділянки після підписання цього Договору, його державної реєстрації, підписання акта приймання – передачі земельної ділянки;

7.1.2. самостійно господарювати на земельній ділянці з дотриманням умов Договору суперфіцію,

7.1.3. залучати на свій власний розсуд для виконання зобов'язань за даним Договором та для досягнення мети цього Договору третіх осіб, за погодженням з Землевласником;

7.1.4. без згоди Землевласника проводити поліпшення земельної ділянки без зміни її основного цільового призначення;

7.2. Землекористувач зобов'язаний:

7.2.1. використовувати земельну ділянку відповідно до її основного цільового призначення;

7.2.2. приступити до використання земельної ділянки в строки, встановлені цим Договором, після отримання дозвільних документів в Управлінні державної архітектурно-будівельної інспекції у Хмельницькій області ;

7.2.3. при використанні земельної ділянки дотримуватись протипожежних норм та правил, проектних рішень та місцевих правил забудови населених пунктів під час забудови земельної ділянки;

7.2.4. погодити у встановленому законодавством порядку проект будівництва на земельній ділянці;

7.2.5. відшкодувати понесені Землевласником збитки відповідно до законодавства України у разі погіршення корисних властивостей земельної ділянки, пов'язаних зі зміною її стану, окрім змін, що сталися внаслідок будівництва та експлуатації об'єктів на цій земельній ділянці;

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

8. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

8.1 Сторони несуть цивільну, адміністративну та іншу відповідальність за порушення законодавства, допущені через недотримання умов цього договору та чинного земельного законодавства.

8.2 Землевласник не несе відповідальності за порушення, які були вчинені Землекористувачем під час забудови та подальшого користування земельною ділянкою.

8.3 Землекористувач не несе відповідальності за порушення, вчинені Землевласником.

8.4 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.

8.5. Ризик випадкового знищення або пошкодження земельної ділянки несе Землевласник, а побудованої споруди (до здачі в експлуатацію – будівельних матеріалів) несе Землекористувач.

9. ФОРС – МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. 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);

зруйнування внаслідок дії вибухових пристроїв, які знаходяться у землі, радіаційна, хімічна зараженість, ударні хвилі, що виникають при польоті літаків або інших літальних апаратів зі звуковими та надзвуковими швидкостями, інші подібні обставини.

9.4. 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.

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

9.6. У разі виникнення форс-мажорних обставин, які впливають на термін виконання зобов'язань між Сторонами, виконання Договору подовжується на термін, необхідний для усунення відповідних форс-мажорних обставин.

10. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

10.1. Землевласник стверджує, що вказана земельна ділянка дійсно перебуває у нього на праві власності, будь-яких прав у третіх осіб на земельну ділянку, що є об'єктом цього договору, немає.

10.2. В усіх випадках, які не передбачені цим Договором, Сторони керуються чинним законодавством України.

10.3. Не обумовлені Договором умови, що виникли між Землевласником та Землекористувачем регулюються згідно з чинним законодавством.

10.4. Всі суперечності, розбіжності та спори, що виникатимуть між сторонами стосовно положень договору та не врегульовані даним договором, вирішуються згідно діючого законодавства України, при недосягненні згоди вирішуються в судовому порядку України.

10.5. Сторони домовились, що цей Договір є укладеним після підписання його сторонами та з моменту його державної реєстрації.

10.6. Даний Договір укладено українською мовою у трьох автентичних примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному для кожної із Сторін і один для органу, що проводить державну реєстрацію прав.

10.7. Зміни та доповнення до даного Договору, його розірвання, оформлення проводяться за взаємною згодою сторін - письмово у формі додаткових угод, які стають складовими частинами Договору.

10.8. Додатки є невід'ємною частиною Даного Договору.

11. ЮРИДИЧНІ ТА БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН:

ЗЕМЛЕВЛАСНИК:

ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧ:

Летичівська селищна рада

код ЄДРПОУ _____
р/р _____
МФО _____

М.П.

М.П.

Додаток 1

До договору № _____ від _____ р.

АКТ
приймання-передачі земельної ділянки №1

смт. Летичів

«___» _____ р.

Летичівська селищна рада, в особі _____, що діє на підставі _____, іменованого в подальшому «Землевласник», з однієї сторони та

_____, в особі _____, що діє на підставі _____ з другої сторони, іменоване в подальшому «Землекористувач», сумісно іменовані «Сторони», керуючись Цивільним та Господарським кодексами України, Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні»,

уклали даний акт приймання – передачі земельної ділянки (далі – Акт) про наступне:

1. Землевласник надає, а Землекористувач приймає в строкове безоплатне користування земельну ділянку площею _____ за адресою: _____, кадастровий номер земельної ділянки: _____, категорія землі за основним цільовим призначенням: _____, цільове призначення земельної ділянки: _____, з метою будівництва на ній _____.

2. Вищевказана земельна ділянка знаходиться у належному стані.

3. Сторони не мають одна до іншої жодних претензій стосовно порядку приймання-передачі земельної ділянки.

4. Акт приймання-передачі земельної ділянки є невід'ємною частиною Договору суперфіція.

ЗЕМЛЕВЛАСНИК:

ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧ:

Летичівська селищна рада

код ЄДРПОУ _____

р/р _____

МФО _____

М.П.

М.П.