

**ДОГОВІР  
ПРО ПРАВО КОРИСТУВАННЯ  
ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ ЗАБУДОВИ  
(СУПЕРФІЦІЙ)**

Місто Київ, \_\_\_\_\_

*17.05.2017* року.

Попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, розуміючи значення своїх дій та діючи добровільно ми:

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БОГДАН-ЕЛЕКТРОТРАНС»** (код ЄДРПОУ: 36048382, місцезнаходження: 04176, місто Київ, вулиця Електриків, будинок 29А), надалі іменований за цим Договором - «Землевласник», в особі Генерального директора Ричека Валерія Васильовича, яка діє на підставі Статуту, з однієї сторони, та

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮНІОН ДЕВЕЛОПМЕНТ ГРУП»** (код ЄДРПОУ: 40097823, місцезнаходження: 03189, м.Київ, ВУЛИЦЯ АКАДЕМІКА ВІЛЬЯМСА, будинок 6-Д, офіс 43), надалі іменоване за цим Договором - «Землекористувач», в особі Директора Гончарука Данила Миколайовича, який діє на підставі Статуту, з іншої сторони, разом іменовані - Сторони, уклали цей договір про наступне:

### **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

1.1. Землевласник надає в користування Землекористувачу, а Землекористувач приймає в користування від Землевласника земельну ділянку площею 0,1289 га, розташовану за адресою: м. Київ, вулиця Володимирська, 86 (літера А) у Голосіївському районі міста Києва, кадастровий номер 8000000000:72:147:0023, цільове використання: для будівництва та обслуговування житлово-офісної будівлі з паркінгом.

1.2. Земельна ділянка належить Землевласнику на підставі Державного акту на право власності на земельну ділянку серія ЯЖ № 033591 від 27.01.2012 року.

1.3. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки відповідно до Довідки № Ю-27268/2017 про розмір нормативної грошової оцінки №294 від 23.02.2017 року становить 16 146 108 (шістнадцять мільйонів сто сорок шість тисяч сто вісім) гривень 34 копійок.

### **2. МЕТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

2.1. Право користування земельною ділянкою передається Землекористувачу з метою будівництва на ній будівель чи споруд, будівництво яких дозволено чинним законодавством на земельній ділянці, що належить до категорії земель, які віднесені за основним цільовим призначення.

### **3. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ**

3.1. Передбачене цим договором право Землекористувача користуватися належною Землевласнику земельною ділянкою для забудови встановлено на 1 (один) рік, починаючи з дня його державної реєстрації.

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

- а) поєднання в одній особі Землевласника та Землекористувача;
- б) спливу строку, встановленого у п. 3.1 цього договору;
- в) відмови Землекористувача від права користування земельною ділянкою;
- г) невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

3.3 Перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг права власника будівель (споруд) щодо користування земельною ділянкою, і не є підставою для зміни умов або розірвання цього договору.

#### **4. ПЛАТА ЗА ВСТАНОВЛЕННЯ СУПЕРФІЦІЮ**

4.1. За користування земельною ділянкою Землекористувач щомісячно, сплачує Землевласнику плату в розмірі **49200** (сорок дев'ять тисяч двісті) гривень **00** копійок, у тому числі 20% ПДВ.

4.2. Передбачена п. 4.1 цього договору умова суперфіцію не звільняє Землекористувача від обов'язків сплачувати встановлені законом платежі за користування землею відповідно до ч.4 ст.415 Цивільного Кодексу України.

4.3. Встановлений Сторонами характер умови оплати суперфіцію землекористування не підлягає зміні (перегляду) за будь-яких обставин (в тому числі і у разі зміни Землевласника), є сталим протягом усього терміну дії цього договору.

Встановлені п.4.1. цього договору умови оплати землекористування не підлягають змінам (перегляду) за будь-яких обставин (в тому числі і у разі зміни Землевласника), є сталими протягом усього терміну дії цього договору.

4.4. Зміна власника земельної ділянки протягом дії цього договору (включаючи спадкоємців Землевласника) не є підставою для перегляду п. 4.1 цього договору і для висування будь-яких вимог до Землекористувача про встановлення плати.

4.5. Плата за користування земельною ділянкою нараховується Землекористувачем самостійно на підставі цього Договору та сплачується щомісячно на рахунок Землевласника до 10 числа наступного місяця за звітнім.

#### **5. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ЗЕМЛЕВЛАСНИКА**

5.1. Землевласник має право вимагати від Землекористувача своєчасної та повної сплати встановлених законом платежів за користування землею відповідно до п. 4.2 цього договору.

5.2. Землевласник має право вимагати від Землекористувача використовувати земельну ділянку виключно згідно з умовами цього договору.

5.3. Землевласник зобов'язується передати в користування Землекористувача земельну ділянку у стані, придатному для використання за її цільовим призначенням та умовами цього договору.

5.4. Землевласник зобов'язується 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.

5.5. У разі відчуження земельної ділянки Землевласник зобов'язаний повідомити нового власника про існування цього договору та про його умови.

#### **6. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧА**

6.1. Землекористувач має право приступати до забудови земельної ділянки згідно з п. 2.1 договору лише виконавши всі вимоги чинного законодавства України.

6.2. Землекористувач набуває право власності на побудовані будівлі (споруди). До здачі будівель (споруд) в експлуатацію Землекористувач має право власності на всі будівельні матеріали та на незавершені будівництвом будівлі (споруди), виконані ним.

6.3. Землекористувач зобов'язується дотримуватися чинного законодавства України, державних стандартів, санітарних та інших норм та правил, проектних рішень та місцевих правил забудови населених пунктів під час забудови земельної ділянки.

6.4. Землекористувач набуває прав та приймає на себе виконання всіх обов'язків, передбачених ст. 95 та ст. 96 Земельного кодексу України.

## **7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН**

7.1. Сторони несуть цивільну, адміністративну чи кримінальну відповідальність за порушення законодавства, допущені через недотримання умов цього договору та чинного земельного законодавства.

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

7.3. Землекористувач не несе відповідальності за порушення, вчинені Землевласником.

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

## **8. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**

8.1. Землевласник стверджує, що земельна ділянка, яка є предметом цього договору, на момент його укладання нікому іншому не продана, не подарована, як внесок до статутного фонду не передана, не відчужена іншим способом, під заставою, в тому числі податковою, в спорі і під заборорою (арештом) не перебуває, а також прав щодо відчужуваної земельної ділянки у третіх осіб (в тому числі за договорами найму (оренди) чи за шлюбним договором), як в межах, так і за межами України, та заборгованості по податках чи інших платежах, які б стосувалися відчужуваного майна, немає, земельні сервітути як постійні, так і строкові щодо зазначеної земельної ділянки не встановлені.

8.2. Землевласник заявляє, що земельна ділянка, яка є предметом даного договору, на земельній ділянці розміщено не житловий будинок, що підлягає знесенню за його згодою, будівництво будь-яких об'єктів нерухомого майна на зазначеній земельній ділянці не розпочиналось і на даний час не розпочато.

8.3. Землекористувач заявляє, що земельна ділянка, яка є предметом даного договору, ним оглянута та що на земельній ділянці відсутні будь-які об'єкти нерухомого майна.

8.4. Землевласник та Землекористувач стверджують, що:

- однаково розуміють значення і умови цього договору та його правові наслідки;
- договір спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним;
- їх волевиявлення є вільним і відповідає внутрішній волі;
- договір не має характеру фіктивного та удаваного правочину;
- умови цього договору відповідають їх дійсним намірам;
- вони не обмежені в праві укладати правочини;
- вони не визнані в установленому порядку недієздатними (повністю або частково);
- вони не перебувають у хворобливому стані, не страждають в момент укладення цього договору на захворювання, що перешкоджають усвідомленню його суті;
- вільне володіння українською мовою дозволяє кожному з них правильно зрозуміти зміст цього договору.

8.5. Земельна ділянка передається Землевласником Землекористувачу у користування в момент підписання даного договору.

8.6. Згідно з ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» право забудови земельної ділянки (суперфіцій) підлягає обов'язковій державній реєстрації.

8.7. Право користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) переходить до Землекористувача з моменту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

8.8. Даний договір може бути розірваний за ініціативи Землевласника в односторонньому порядку, а також за взаємною згодою Сторін шляхом складання договору про розірвання цього договору.

8.9. Ми, Сторони, підтверджуємо, що цей договір відповідає нашим дійсним намірам і не носить характеру фіктивного та удаваного правочину, укладається нами у відповідності зі справжньою нашою волею, без будь-якого застосування фізичного чи психічного тиску та на

вигідних для нас умовах і не є результатом впливу тяжких обставин, договір укладається нами без застосування обману чи приховування фактів, які мають істотне значення, ми однаково розуміємо значення, умови договору, його природу і правові наслідки, бажаємо настання саме тих правових наслідків, що створюються даним договором, а також свідчимо, що договором визначені всі істотні умови, про що свідчать наші особисті підписи на договорі.

8.10. Сторони підтверджують, що домовилися і не мають жодних зауважень, доповнень або суперечностей відносно умов даного договору.

8.11. Договір складено у двох примірниках, по одному для кожної Сторони.

## ПІДПИСИ:

**Землевласник:**

**ТОВ «БОГДАН-ЕЛЕКТРОТРАНС»**

код ЄДРПОУ: 36048382,  
місцезнаходження: 04176, місто Київ,  
вулиця Електриків, будинок 29А,  
п/р 26006010307339 в ПАТ «Міжнародний  
Інвестиційний Банк», МФО 380582  
ПІН 360483826565

Генеральний директор



Ричек В.В.

**Землекористувач:**

**ТОВ «ЮНІОН ДЕВЕЛОПМЕНТ ГРУП»**

код ЄДРПОУ: 40097823,  
місцезнаходження: 03189, м.Київ, ВУЛИЦЯ  
АКАДЕМІКА ВІЛЬЯМСА, будинок 6-Д, офіс 43.

Директор



Гончарук Д.М.