



ВИНОГРАДІВСЬКА МІСЬКА РАДА ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ
_____ сесія восьмого скликання

РІШЕННЯ

_____.2023

м.Виноградів

№

**Про перелік земельних ділянок
комунальної власності, права на які
виставляються на земельні торги
окремими лотами, та продаж права
суперфіцію земельної ділянки на
земельних торгах**

ПРОЄКТ

Для забезпечення проведення земельних торгів згідно чинного законодавства, відповідно до ст.ст. 12, 20, 102¹, 122, 134 – 139, 149 Земельного кодексу України, статей 413 – 415 Цивільного кодексу України, Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони», Вимог щодо підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису), затверджених постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)», «Протоколу про наміри», погодженого рішенням 26 сесії міської ради восьмого скликання №1697 від 28.09.2023 року, керуючись пунктом 34 частини 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки несільськогосподарського призначення, що намічена для продажу права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію), та рецензію на звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки від 05.04.2024 року, міська рада **в и р і ш и л а**

1. Включити до переліку земельних ділянок комунальної власності, права на які виставляються на конкурентних засадах, земельну ділянку несільськогосподарського призначення площею 0,8397 га, кадастровий номер 2121280900:08:002:0143, (код виду цільового призначення земель 07.02 – «для будівництва і обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту» для продажу права суперфіцію на земельних торгах у формі електронного аукціону окремим лотом згідно з додатком 1 *(додається)*.

2. Затвердити:

2.1. Звіт про експертну грошову оцінку права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) земельної ділянки несільськогосподарського призначення, що намічена для продажу на земельних торгах у формі аукціону для будівництва і обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту, за адресою: Закарпатська область, Берегівський район, с.Великі Ком'яти.

2.2. Стартову ціну продажу права суперфіцію (лота) у розмірі 311108,85 (триста одинадцять тисяч сто вісім) гривень 85 копійок.

3. Продати право суперфіцію земельної ділянки площею 0,8397 га, кадастровий номер 2121280900:08:002:0143, яка розташована за адресою: Закарпатська область, Берегівський район, с.Великі Ком'яти, контур № 645, частково контур № 609, частково контур № 665,

частково контур № 643 на конкурентних засадах (на земельних торгах у формі електронного аукціону), за результатами якого укласти договір купівлі-продажу права суперфіцію.

4. Встановити строк права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) – два роки.

5. Затвердити:

5.1. Умови продажу права суперфіцію земельної ділянки площею 0,8397 га, кадастровий номер 2121280900:08:002:0143, (код виду цільового призначення земель 07.02 — «для будівництва і обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту» – на конкурентних засадах (на земельних торгах у формі електронного аукціону) окремим лотом».

5.2. Проект договору купівлі-продажу права суперфіцію земельної ділянки *(додаток 2, додається)*.

6. Зобов'язати переможця земельних торгів відшкодувати кошти на підготовку лота до продажу згідно з наданими рахунками.

7. Уповноважити міського голову Бочкай С.З. на підписання від імені Виноградівської міської ради протоколу про результати земельних торгів і договору купівлі-продажу права суперфіцію земельної ділянки за результатами проведення земельних торгів

8. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань комунальної власності та земельних відносин.

Міський голова

Степан БОЧКАЙ

до рішення __-ої сесії
Виноградівської міської ради
восьмого скликання
від ____ року № ____

Перелік
земельних ділянок комунальної власності несільськогосподарського призначення,
права на які виставляються на конкурентних засадах у формі електронного аукціону
окремим лотом

№ п/п	Місце розташування земельної ділянки	Площа, га	Цільове призначення/функціонал ьне використання	Умови продажу
1	Закарпатська область, Берегівський район, с.Великі Ком'яти, контур №645, частково контур №609, частково контур №665, частково контур №643 кадастровий номер 2121280900:08:002:0143	0,8397	07.02 – «для будівництва і обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту»	Продаж права суперфіцію

Секретар міської ради

Сніжана ПОПОВИЧ

Додаток 2
ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення ____-ої сесії
Виноградівської міської ради
восьмого скликання
_____ 2024 № _____

ПРОЄКТ ДОГОВОРУ
купівлі-продажу права суперфіцію земельної ділянки

м.Виноградів _____ 2024 року

Організатор земельних торгів Виноградівська міська рада Закарпатської області (код ЄДРПОУ: 04053677, юридична адреса: Закарпатська область, Берегівський район, м. Виноградів, пл. Миру, 5), (Власник) в особі міського голови Бочкая Степана Золтановича, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» з однієї сторони, та Переможець земельних торгів — _____ (Суперфіціарій), в особі _____, який діє на підставі _____, визначений на підставі протоколу проведення земельних торгів від № _____, з іншої сторони, далі — Сторони, уклали цей Договір купівлі- продажу права суперфіцію про таке:

1. ПРЕДМЕТДОГОВОРУ

1.1. На умовах цього Договору Власник зобов'язується передати Суперфіціарію як переможцю земельних торгів згідно з протоколом про результати земельних торгів від _____ N _____ право користування земельною ділянкою, визначеною пунктом 2 цього Договору, для забудови (суперфіцію) строком на два роки, а Суперфіціарій зобов'язується прийняти це право та оплатити його вартість.

Метою надання в користування земельної ділянки є здійснення Суперфіціарієм її забудови відповідно до цільового призначення.

1.2. Стартова ціна продажу права суперфіцію встановлена у розмірі 311108,85 (триста одинадцять тисяч сто вісім)гривень 85 копійок. Згідно з протоколом про результати проведення земельних торгів від _____ N _____

остаточна ціна продажу права суперфіцію земельної ділянки, зазначеної у пункті 2.1 цього Договору, становить _____ гривень _____ грн. коп.).

1.3. Право суперфіцію, придбане за цим Договором, не може бути відчужено третім особам.

1.4. Право суперфіцію не підлягає обов'язковому страхуванню.

1.5. Цей Договір підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та державній реєстрації

2. ОБ'ЄКТ СУПЕРФІЦІЮ

Об'єктом договору є земельна ділянка несільськогосподарського призначення комунальної власності, визначена рішенням _____ сесії міської ради восьмого скликання від _____ 2024 року № _____ «Про перелік земельних ділянок комунальної власності, права на які виставляються на земельні торги окремими лотами, та продаж права суперфіцію земельної ділянки на земельних торгах», право суперфіцію на яку передається за цим Договором за результатами проведення земельних торгів:

розташована за адресою: Закарпатська область, Берегівський район, с.Великі Ком'яти, контур №645, частково контур №609, частково контур №665, частково контур №643; площа земельної ділянки: 0.8397 га;

вид цільового призначення земельної ділянки: 07.02 — «для будівництва і обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту»;

категорія земельної ділянки – «землі рекреаційного призначення»;
кадастровий номер земельної ділянки: 2121280900:08:002:0143;
відомості про обмеження у використанні земельної ділянки: охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи площею 0,0565га.

2.1. На земельній ділянці відсутні об'єкти нерухомого майна та об'єкти інфраструктури. Земельна ділянка, яка передається для забудови, не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.

2.2. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки з кадастровим номером 2121280900:08:002:0143 на дату укладення Договору становить 1049340,19 (один мільйон сорок дев'ять тисяч триста сорок грн. 19 коп.)

2.3. Експертна оцінка права суперфіцію земельної ділянки становить 311108,85 (триста одинадцять тисяч сто вісім)гривень 85 копійок.

2.4. Земельна ділянка не вилучається у Власника земельної ділянки, а Суперфіціарій отримує лише право на користування для забудови. Площа та межі земельної ділянки залишаються без змін.

2.5. Об'єкт користування має використовуватися Суперфіціарієм відповідно до його цільового призначення.

3. ПЛАТА ЗА СУПЕРФІЦІЙ (ЦІНА ДОГОВОРУ)

3.1. Переможець земельних торгів зобов'язаний протягом 5 (п'яти) робочих днів з дня підписання договору за результатами проведення земельних торгів сплатити на розрахунковий рахунок Власника, що вказаний в цьому Договорі, ціну продажу лота за придбане право, а також сплатити на рахунок, вказаний в оголошенні про проведення земельних торгів, витрати (видатки), здійснені на підготовку лота до продажу.

3.2. Гарантійний внесок, сплачений переможцем земельних торгів до початку торгів (за вирахуванням винагороди оператору електронного майданчика, через який учасник став переможцем електронних земельних торгів), зараховується до ціни продажу лота.

4. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

4.1. Договір укладено строком на два роки.

4.2. Договір діє з моменту нотаріального посвідчення та його державної реєстрації до _____ включно.

5. УМОВИ І СТРОКИ ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У КОРИСТУВАННЯ

Право суперфіцію на земельну ділянку, визначену у розділі 2 цього Договору, переходить Суперфіціарію та підлягає державній реєстрації після сплати вартості права суперфіцію, підписання Акта погодження характеристик стану та етапності передачі квартир, укладення цього Договору та його нотаріального посвідчення.

6. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

6.1. Власник має право:

6.1.1. Володіти та розпоряджатися земельною ділянкою, наданою для забудови в обсязі, який не перешкоджає здійсненню будівельних робіт та прийняттю в експлуатацію об'єкта Суперфіціарієм.

6.1.2. Вимагати від Суперфіціарія здійснення розрахунків в порядку та строки, передбачені розділом 3 цього Договору.

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

6.1.4. Вимагати від Суперфіціарія під час здійснення будівництва на земельній ділянці, наданій у користування, додержання державних будівельних стандартів, норм і правил, а також вимог містобудівної документації розробленої та затвердженої на місцевому рівні.

6.1.5. Вимагати відшкодування понесених збитків у разі погіршення корисних властивостей земельної ділянки, пов'язаних зі зміною її стану, крім змін внаслідок будівництва, експлуатації та обслуговування об'єктів нерухомості на земельній ділянці.

6.1.6. Після закінчення терміну дії цього Договору прийняти від Суперфіціарія земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього Договору.

6.2. Власник зобов'язаний:

6.2.1. Передати земельну ділянку у користування Суперфіціарія на строк, передбачений пунктом 4.1 цього Договору, у стані та на умовах відповідно до 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 і законодавству України.

6.2.3. 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:

6.3. Суперфіціарій має право:

6.3.1. Розпочати в місячний термін користування земельною ділянкою після державної реєстрації Договору.

6.3.2. Самостійно господарювати на земельній ділянці з дотриманням умов Договору суперфіцію.

6.3.3. Одержувати доходи від проведення діяльності, передбаченої цим Договором.

6.3.4. За згодою Власника проводити поліпшення земельної ділянки без зміни її цільового призначення.

6.4. Суперфіціарій зобов'язаний:

6.4.1. Використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та чинної містобудівної документації.

6.4.2. Розпочати використання земельної ділянки в строки, встановлені цим Договором, зареєстрованим в установленому законом порядку.

6.4.3. Під час використання земельної ділянки дотримуватися природоохоронних та екологічних норм, санітарних норм та правил. Забезпечувати дотримання протипожежних вимог, стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням.

6.4.4. Під час використання земельної ділянки дотримуватися правил благоустрою території населених пунктів.

6.4.5. Своєчасно здійснювати розрахунки в порядку та строки, передбачені розділом 3 цього Договору.

6.4.6. Повернути земельну ділянку Власнику після припинення дії цього Договору на умовах і в порядку, встановлених цим Договором.

6.4.7. Відшкодувати понесені Власником збитки відповідно до законодавства України у разі погіршення корисних властивостей Земельної ділянки, пов'язаних зі зміною її стану.

6.4.8. Суперфіціарій зобов'язується передати Власнику земельної ділянки 50% права власності на новозбудований стадіон.

7. ОБТЯЖЕННЯ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

7.1. Власник підтверджує, що на момент укладення цього Договору земельна ділянка не перебуває під арештом чи заборорою відчуження, не заставлена, у податковій заставі не перебуває, відносно неї не укладено будь-яких договорів відчуження з іншими

особами.

7.2. Обтяження та сервітути щодо земельної ділянки на день підписання цього Договору відсутні.

7.3. Укладення щодо земельної ділянки Договору суперфіцію не припиняє права власності. Власник має право реалізовувати свої повноваження щодо розпорядження земельною ділянкою у повному обсязі, але водночас він повинен попередити Суперфіціарія про права третіх осіб на неї.

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 та Власнику в рівних долях..

8.2. Ризик випадкового знищення або пошкодження земельної ділянки, наданої в користування Суперфіціарію, чи її частини під час дії цього Договору несе Суперфіціарій.

8.3. Власник набуває 50% права власності на новозбудований стадіон на підставі цього Договору, рішення право набувача та акта приймання-передачі.

9. ПРИПИНЕННЯ ДІЇ ДОГОВОРУ

9.1. Дія цього Договору припиняється у разі:

9.1.1. Поєднання в одній особі Власника та Суперфіціарія.

9.1.2. Завершення строку дії цього Договору.

9.1.3. Використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.

9.1.4. В інших випадках, передбачених законодавством.

9.2. Договір може бути достроково розірваний:

9.2.1. За взаємною згодою Сторін.

9.2.2. За рішенням суду.

9.3. 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 цього Договору.

9.4. Після припинення або розірвання цього Договору ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження об'єкта несе Суперфіціарій.

9.5. У разі ліквідації або реорганізації Суперфіціарія положення цього Договору зберігають свою чинність для його правонаступника.

10. УМОВИ ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

10.1. У разі припинення або розірвання цього Договору Суперфіціарій зобов'язаний:

звільнити земельну ділянку від належних йому речей і повернути Власнику 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;

відшкодувати Власнику збитки у разі погіршення стану земельної ділянки.

10.2. Протягом 10 (десяти) робочих днів з моменту припинення або Розірвання цього Договору Власник зобов'язаний оглянути земельну ділянку і зафіксувати її поточний стан, а також стан розрахунків за цим Договором, про що скласти відповідний Акт.

10.3. Земельна ділянка вважається повернутою Власнику з дати, зазначеної в повідомленні про припинення чи розірвання цього Договору, зафіксованого Актом прийому-передачі повернення земельної ділянки.

10.4. У разі припинення права користування земельною ділянкою, на якій споруджені об'єкти нерухомості, Сторони визначають правові наслідки такого припинення за взаємною згодою.

10.5. Власник може викупити об'єкти нерухомості або визначити інші умови користування земельною ділянкою.

10.7. Суперфіціарій має право на відшкодування збитків, заподіяних внаслідок не виконання Власником зобов'язань, передбачених цим Договором.

10.8. Після закінчення строку дії цього Договору Суперфіціарій зберігає право на 50 % власності на об'єкти нерухомості), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови.

11. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

11.1. У разі 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 вини (винних дій чи бездіяльності), у повному обсязі.

11.3. У разі невиконання Суперфіціарієм зобов'язання, визначеного підпунктом 6.4.8 цього Договору, Суперфіціарій сплачує на користь Власника штраф у розмірі, що дорівнюватиме подвійній експертній оцінці права суперфіцію земельної ділянки на момент настання строку виконання зобов'язання.

11.6. Сторони підписанням цього Договору констатують, що якщо Суперфіціарій після розірвання цього Договору не звільняє земельну ділянку, Власник не несе відповідальності за матеріальні цінності Суперфіціарія, які перебуватимуть на земельній ділянці.

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

12. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

Усі 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 порядку, визначеному законодавством України.

13. ФОРС-МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ

13.1. 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.

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

13.3. До форс-мажорних обставин Сторони відносять:

13.3.1. Стихійні лиха (бурі, циклони, повені, землетруси та інші природні та кліматичні явища).

13.3.2. Війну і воєнні дії, заколот, блокаду, масові заворушення, страйки, інші протиправні дії.

13.3.3. Технологічні фактори (відсутність електроенергії; злочинні або шкідливі дії третіх осіб, які призвели до аварій а виробництві).

13.4. 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.

13.5. Початок та період дії форс-мажорних обставин підтверджують документом, що виданий Торгово-промисловою палатою України (уповноваженими нею регіональними

торгово-промисловими палатами) або іншим компетентним незацікавленим органом чи відповідною державною установою.

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

14. ІНШІ УМОВИ ДОГОВОРУ

14.1. Цей Договір укладено у чотирьох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, один з яких знаходиться у Власника, другий - у Суперфіціарія, третій - в органі, який здійснює його державну реєстрацію, та нотаріуса, що здійснюватиме нотаріальне посвідчення.

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

14.3. На виконання вимог Закону України „Про захист персональних даних” Сторони надають згоду на обробку їх персональних даних із метою забезпечення вимог цивільного та господарського права, реалізації господарських, податкових відносин та відносин у сфері бухгалтерського обліку та аудиту, відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України „Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні”, інших законодавчих актів України.

14.4. Поштова кореспонденція надсилається Сторонами рекомендованим листом із повідомленням про вручення на адресу, визначену в розділі 16 Договору, або на електронну адресу, визначену в розділі 16 Договору.

Сторони несуть повну відповідальність за правильність вказаних ними у цьому Договорі реквізитів та зобов'язуються своєчасно у письмовій формі повідомляти іншу Сторону про їх зміну, а у разі неповідомлення несуть ризик настання пов'язаних із ним несприятливих наслідків.

У разі зміни найменування юридичної особи, адреси, рахунку, телефону Суперфіціарій зобов'язаний письмово повідомити про це Власника протягом 10(десяти) календарних днів з моменту настання таких обставин. У разі невиконання цієї умови Договору всі повідомлення, які надіслані на зазначені в цьому Договорі реквізити, вважаються врученими.

14.5. Сторони визнають юридичну силу документів, що надсилаються поштою згідно з зазначеними у Договорі реквізитами, якщо можливо достеменно встановити, що документ надісланий Стороною договору.

14.6. Усі витрати, пов'язані з його укладанням, нотаріальним посвідченням та державною реєстрацією, несе Суперфіціарій.

15. АНТИКОРУПЦІЙНІ ЗАСТЕРЕЖЕННЯ

Під час виконання своїх обов'язків за цим Договором Сторони зобов'язуються дотримуватись вимог законодавства з протидії корупції та протидії легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, включаючи, крім іншого, будь-які всі наступні закони і постанови, прийняті на виконання таких законів (з урахуванням змін і доповнень).

16. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ РЕКВІЗИТІВ СТОРІН СУПЕРФІЦІАРІЙ:

ВЛАСНИК:

Реквізити сторін

Виноградівська міська рада

Реквізити в установах банку :

ГУК у Зак. обл./ Виноград. тг /18010900

Казначейство України (ЕАП) 37975895

р/р UA308999980334189815000007401

код платежу 18010900

орендна плата з фізичних осіб

Юридична адреса: 90300, Закарпатська область,
Берегівський район, м. Виноградів, пл. Миру, 5

Підписи сторін

Власник

Міський голова

Степан БОЧКАЙ

М. П.

Суперфіцарій

М. П. (при наявності печатки)