

# ДОГОВОР № 760

## Аренды земельного участка

г. Гагра

10 июля 2024 г.

Администрация Гагрского района, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Главы администрации Гагрского района - Хагуш Юрия Львовича, с одной стороны, и ООО «Гагра-Сити 2020» в лице генерального директора – Евсеева Сергея Николаевича, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь нормами земельного и гражданского законодательства Республики Абхазия, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1 Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок со следующими идентификационными данными:

- место расположения: г. Гагра, ул. Совхозная
- категория земли: населенных пунктов
- общая площадь: 3,5 га.

1.2 Границы, а также количественные и качественные характеристики земельного участка определяются в соответствии со схемой расположения земельного участка (Приложение № 1) и экспликацией земельного участка (Приложение № 2).

1.3 Земельный участок предоставляется Арендатору для средств размещения гостиничного типа - коттеджей.

1.4 Земельный участок предоставляется в соответствии с распоряжением администрации Гагрского района от 10.07.2024г. № 1834

### 2. Срок договора

2.1 Договор заключается на 3 года.

2.2 По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор имеет преимущественное право заключения Договора аренды земельного участка на новый срок.

2.3 В случае смерти Арендатора до истечения срока настоящего Договора, права и обязанности Арендатора земельного участка, предусмотренные настоящим Договором переходят к наследнику.

### 3. Арендная плата

3.1 Размер арендной платы по Договору составляет -----(-----) рублей в год.

3.2 В арендную плату по настоящему Договору включается ставка земельного налога. Ставка земельного налога определяется в соответствии с законодательством Республики Абхазия.

3.3 Арендная плата вносится Арендатором два раза в год не позднее 15 июля и 15 декабря года, за которым производится оплата, равными долями.

3.4 Арендная плата уплачивается путем перечисления соответствующей части годового размера арендной платы, установленного пунктом 3.1 настоящего Договора, в бюджет Гагрского района, по реквизитам, указанным в разделе 11 настоящего Договора.

3.5 Арендная плата подлежит изменению:

- 1) в случае изменения установленных законодательством РА ставок земельного налога;
- 2) по соглашению Сторон, но не чаще одного раза в год

Изменение размера арендных платежей в связи с изменением ставок земельного налога осуществляется в течении 15 дней с даты вступления в силу Законодательного акта РА, предусматривающего изменение ставок земельного налога.

#### **4. Передача земельного участка**

4.1 Земельный участок передается Арендатору во временное пользование на условиях Аренды на основании Акта приема –передачи земельного участка (приложение №3).

4.2 Передача земельного участка Арендатору осуществляется Арендодателем в срок, не превышающий 3(трех) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора

4.3 Акт приема-передачи земельного участка составляется и подписывается Сторонами в двух экземплярах и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.4 Во всех случаях прекращения(расторжения) настоящего Договора в течении 3 (трех) рабочих дней земельный участок возвращается по Акту приема-передачи Арендодателю в надлежащем состоянии.

#### **5.Строительство на земельном участке**

5.1 На земельном участке Арендатором по предварительному письменному согласованию с Арендодателем и при соблюдении требований законодательства РА, строительных норм и правил, нормативно-технической документации могут возводиться жилые, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения, необходимые для обеспечения деятельности в соответствии с целью предоставления земельного участка

#### **6. Права и обязанности Арендатора**

6.1 Арендатор имеет право:

6.1.1.Использовать земельный участок в соответствии с условиями его предоставления, предусмотренными настоящим Договором;

6.1.2. Использовать в соответствии с законодательством РА имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, торф. Лесные угодья, водные объекты, а также эксплуатировать другие полезные свойства земли;

6.1.3. Возводить письменного согласия Арендодателя в соответствии с разделом 5 настоящего Договора жилые, производственные, культурно-бытовые и иные сооружения;

6.1.4. В установленном порядке проводить оросительные, осушительные, культурно-технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с природоохранными требованиями использования земельных участков;

6.1.5. Участвовать в решении вопросов мелиорации земельного участка;

6.1.6. На компенсацию затрат по строительству остающихся на земельном участке жилых, производственных, культурно-бытовых и иных строений и сооружений, возведенных с согласия Арендодателя при расторжении настоящего Договора по инициативе Арендодателя в установленном законодательством порядке;

6.1.7. Получать, в случае прекращения земельным участком, возмещение стоимости земельных улучшений, произведенных за счет собственных средств, в установленном законодательством порядке;

6.1.8. На компенсацию убытков при ограничении его прав в связи с установлением охранных, санитарных и защитных зон вокруг водоемов, источников водоснабжения, курортов, вдоль рек, сбросов, трубопроводов, линий электроснабжения и связи, а также других объектов в установленном законодательством порядке;

6.1.9. На заключение Договора аренды земельного участка в преимущественном порядке;

6.1.10. Потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, состояние земельного участка существенно ухудшилось;

6.1.11. Досрочно расторгнуть настоящий Договор, письменно Арендодателя в порядке предусмотренным пунктом 6.2.7 настоящего Договора;

6.1.12. Иные права Арендатора : нет

6.2. Арендатор обязан:

6.2.1.Использовать земельный участок в соответствии с условиями его предоставления, предусмотренными настоящим Договором;

6.2.2. Эффективно и рационально использовать предоставленный ему земельный участок, применять природоохранные технологии производства не допускать нарушения и

(или) ухудшения экологии на земельном участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;

6.2.3. Осуществлять комплекс мероприятий по охране земель, предусмотренных законодательством РА;

6.2.4. Своевременно вносить арендную плату по настоящему Договору;

6.2.5. Не нарушать права других землевладельцев, землепользователей, арендаторов;

6.2.6. Возмещать Арендодателю убытки в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;

6.2.7. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 1 (один) месяц о намерении досрочного расторжения настоящего Договора, а также о намерении не продлевать настоящий Договор в связи с окончанием срока его действия;

6.2.8. По окончании срока аренды земельного участка в течении 3 (трех) рабочих дней вернуть земельный участок Арендодателю по Акту приема-передачи в надлежащем состоянии;

6.2.9. Иные обязанности Арендатора: нет

## **7. Права и обязанности Арендодателя**

7.1. Арендодатель имеет право:

7.1.1. Осуществить контроль за эффективным использованием земельного участка Арендатором в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления, предусмотренным настоящим Договором;

7.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;

7.1.3. Предложить Арендатору изменить размер арендной платы;

7.1.4. Участвовать в приемке к эксплуатации мелиорированных, рекультивированных, улучшенных земель, защитных лесонасаждений, противозерозионных и других объектов, сооружаемых на земельном участке;

7.1.5. Потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в установленном им срок, в случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы по Договору;

7.1.6. Расторгнуть Договор в порядке и на условиях, установленных Договором;

7.1.7. На беспрепятственный доступ на территорию земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий настоящего Договора и требований законодательства РА. О посещении представителями Арендодателя земельного участка Арендатор предварительно информируется, посещение земельного участка не должно создавать ограничений и препятствий для осуществления Арендатором хозяйственной деятельности на земельном участке;

7.1.8. Требовать от Арендатора устранения выявленных Арендодателем нарушений условий Договора;

7.1.9. Иные права Арендодателя : нет

7.2. Арендодатель обязан:

7.2.1. Передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям Договора в срок, не превышающий 3 (трех) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора;

7.2.2. Содействовать Арендатору в выполнении необходимых работ по землеустройству, иных мероприятий, осуществляемых в соответствии с законодательством РА;

7.2.3. Возмещать (компенсировать) понесенные Арендатором расходы и убытки в случаях, предусмотренных законодательством;

7.2.4. По требованию Арендатора уменьшать арендную плату, если состояние земельного участка существенно ухудшилось в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает;

7.2.5. Инициировать в установленные сроки изменение размеров арендной платы, предусмотренных настоящим Договором в связи с изменением ставок земельного налога.

7.2.6. В пределах своей компетенции давать согласие или отказывать Арендатору на возведение жилых, производственных, культурно-бытовых и иных строений и сооружений на территории земельного участка.

Отказ на возведение жилых, производственных, культурно-бытовых и иных строений и сооружений должен быть мотивированным, с указанием норм законодательства, препятствующих возведению строений на земельном участке.

7.2.7. Иные обязанности Арендодателя: нет

## **8. Ответственность Сторон**

8.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством РА

8.2. За просрочку уплаты арендной платы Арендатор выплачивает пеню в размере 0,05 % от величины годовой арендной платы по настоящему Договору за каждый день просрочки

## **9. Изменение, прекращение и расторжение Договора**

9.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также по требованию любой Стороны по основаниям и в порядке, предусмотренной законодательством РА и настоящим Договором.

9.2. Настоящий Договор прекращается в случае:

9.2.1. Добровольного отказа Арендатора от земельного участка;

9.2.2. Истечения срока настоящего Договора;

9.2.3. Прекращения деятельности Арендатора- юридического лица;

9.3. настоящий Договор может быть расторгнут досрочно и в одностороннем порядке Арендодателем в случае:

9.3.1. Использования земельного участка не по целевому назначению;

9.3.2. Использования земельного участка способами, приводящими к снижению плодородия почвы, их химическому и радиоактивному загрязнению, ухудшению экологической обстановки, засорению полей;

9.3.3. Уничтожения Арендатором, гибели и (или) порчи по его вине многолетних насаждений и (или) лесов, переданных Арендатору с соответствием с настоящим Договором;

9.3.4. Систематического невнесения арендной платы (более двух раз подряд);

9.3.5. Отказа Арендатора от изменений арендной платы, установленных настоящим Договором, в связи с изменением законодательным актом РА ставок земельного налога;

9.3.6. Неиспользования Арендатором земельного участка в сроки, предусмотренные законодательством РА ;

9.3.7. Изъятия земель в случаях, предусмотренных земельным законодательством РА и по иным основаниям, установленным законодательством РА;

9.4. В случае смерти арендатора до истечения срока настоящего Договора в настоящий Договор вносятся изменения, предусматривающие переход прав и обязанностей Арендатора земельного участка, предусмотренных настоящим Договором, к наследнику Арендатора.

9.5. Решение Арендодателя о досрочном одностороннем расторжении Договора может быть обжаловано Арендатором в судебном порядке.

9.6. Арендатор вправе в любое время при условии соблюдения норм, предусмотренных пунктом 6.2.8. настоящего Договора, в одностороннем порядке расторгнуть Договор. При этом возникшие и неиспользованные до расторжения Договора финансовые обязательства Арендатора по оплате арендной платы не прекращаются и подлежат исполнению.

## **10. Заключительные положения**

10.1. Все споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров, которые проводятся в том числе путем отправления писем по почте (с использованием электронной почты или факса).

10.2. Если Стороны не придут к соглашению путем переговоров, все споры рассматриваются в судебном порядке.

10.3. Настоящий Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в установленном порядке.

10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон.

10.5. В качестве неотъемлемых частей к настоящему Договору прилагаются:

- Приложение № 1 : Схема расположения земельного участка;
- Приложение № 2 : Экспликация земельного участка;
- Приложение № 3 : Акт приема-передачи земельного участка

## 11. Реквизиты и подписи сторон

**Арендодатель:**

Администрация Гагрского района  
в лице Главы администрации -  
Хагуш Юрия Львовича



**Арендатор:**

ООО «Гагра-Сити 2020» в лице ген. директора  
Евсеева Сергея Николаевича (ИНН 11016812)  
(паспорт № 75 18 142789, выдан ГУ МВД России  
по Челябинской области 11.05.2018 г.)

