

ДОГОВОР № 1411

Аренды земельного участка

г. Гагра

5 февраля 2026 г.

Администрация Гагрского района, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Главы администрации Гагрского района - Хагуш Юрия Львовича, с одной стороны, и ООО «Хаус Центр» в лице ген. директора – Шишманян Тшук Андрониковны, 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: с. Лапстарха
- категория земли: курортно-оздоровительные
- общая площадь: 4,0 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 строительства средства размещения гостиничного типа

1.4 Земельный участок предоставляется в соответствии с распоряжением администрации Гагрского района от 05.02.2026 г. №156

2. Срок договора

2.1 Договор заключается на 2,5 года на период согласования проекта и строительства объекта.

2.2 При выполнении ООО «Хаус Центр» условий пункта 2 настоящего договора выдать Государственный акт на право пользования землей.

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

2.4 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, противоэрозионных и других объектов, сооружаемых на земельном участке;

7.1.5. Потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в установленным 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.

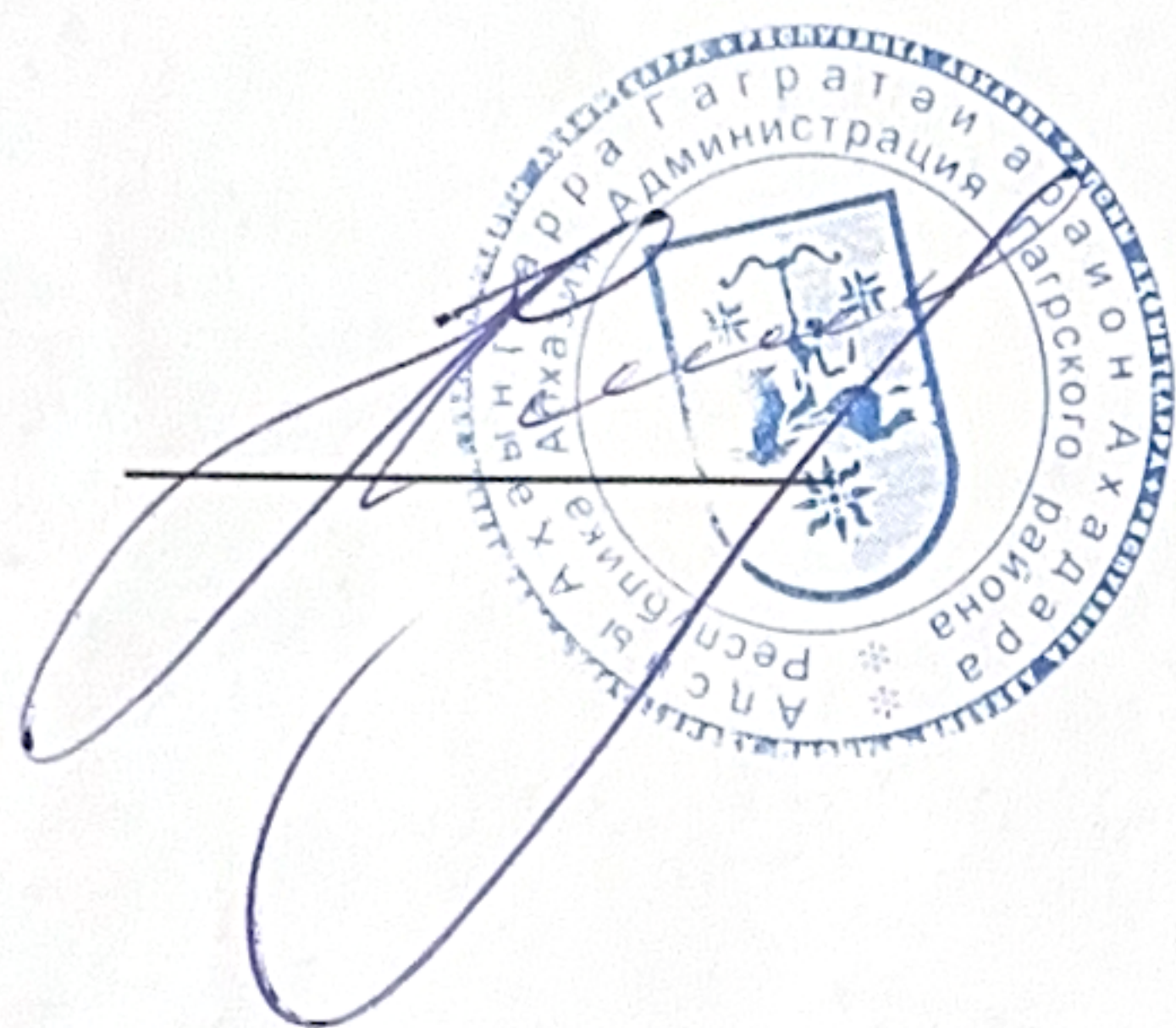
10.5. В качестве неотъемлемых частей к настоящему Договору прилагаются:

- 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 «Хаус Центр» в лице ген. директора
Шишманян Тшук Андрониковны (ИНН 11025100)
(паспорт №01 093202, выдан ПГ по п.г.т. по Цандрыпш
Гагрского р-на ПУ МВД РА от 24.10.2018 г.)

