



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении Формы договора аренды земельного участка и Порядка регистрации договора аренды земельного участка

В соответствии со статьей 23 Земельного кодекса Республики Абхазия, в целях рационального использования земель Республики Абхазия

Кабинет Министров Республики Абхазия

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить:

- Форму договора аренды земельного участка, заключаемого местными органами государственного управления (Приложение №1);
- Порядок регистрации договора аренды земельного участка (Приложение №2).

2. Местным органам государственного управления в месячный срок с момента принятия настоящего Постановления обеспечить регистрацию договоров аренды земельных участков, заключенных ранее и действующих на момент принятия настоящего Постановления, в соответствии с Порядком регистрации договора аренды земельного участка, утвержденным пунктом 2 настоящего Постановления.

3. Администрациям поселков, сел Республики Абхазия, в штатном расписании которых не предусмотрена должность землеустроителя (или иная аналогичная по функциональным обязанностям должность), разрешить в порядке исключения при предоставлении земельных участков на условиях аренды (в аренду) составлять схемы расположения земельных участков на основе данных спутниковых картографических сервисов.

4. Считать утратившими силу:

- Приложение №9 к Постановлению Кабинета Министров Республики Абхазия от 22 февраля 1997 года №34 (с изменениями от 7 марта 2012 года №32) «Об утверждении нормативно-правовых актов и земельно-учетных документов по вопросам землепользования»;
- Постановление Кабинета Министров Республики Абхазия от 31 августа 2004 года №144 «Об утверждении типового договора аренды земли для разных категорий землепользователей».

5. Контроль за исполнением настоящего Постановления возложить на Государственное управление Республики Абхазия по землепользованию и кадастру.

Премьер-министр

А. Анкваб

г. Сухум

«18» февраля 2022 года

№13



Форма

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. _____

«____» _____ 202__ г.

_____, именуем___ в дальнейшем
«Арендодатель», в лице _____¹, с одной
стороны и _____², именуем___ в дальнейшем
«Арендатор», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», руководствуясь нормами
земельного и гражданского законодательства Республики Абхазия,
заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду
земельный участок со следующими идентификационными данными (далее
– земельный участок):

- место расположения: _____;
- категория земли: _____;
- общая площадь: _____;
- иные идентифицирующие данные (при наличии): _____.

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 _____.

¹ Указывается местный орган государственного управления и глава местного органа
государственного управления, выступающий арендодателем.

² Указывается:

а) для физических лиц – фамилия, имя и отчество физического лица; паспортные данные (номер,
кем и когда выдан) и адрес (место жительства) физического лица;

б) для индивидуальных предпринимателей – статус «индивидуальный предприниматель»,
фамилия, имя и отчество индивидуального предпринимателя, паспортные данные (номер, кем и когда
выдан) и адрес (место жительства) индивидуального предпринимателя, реквизиты свидетельства о
государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя;

в) для юридических лиц – организационно-правовая форма и полное наименование
юридического лица; фамилия, имя, отчество лица, выступающего от имени юридического лица с
указанием реквизитов документа, подтверждающего его полномочия; реквизиты свидетельства о
государственной регистрации в качестве юридического лица.

1.4. Земельный участок предоставляется Арендатору в соответствии с³: _____.

II. Срок договора

2.1. Договор заключается на _____.

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 наследнику⁴.

III. Арендная плата

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

3.2. В арендную плату по настоящему Договору включается ставка земельного налога⁵. 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 который производится оплата, равными долями⁶.

3.4. Арендная плата уплачивается путем перечисления соответствующей части годового размера арендной платы, установленного пунктом 3.1 настоящего Договора, в бюджет _____⁷, по реквизитам, указанным в разделе XI настоящего Договора.

3.5. Арендная плата подлежит изменению:

1) в случае изменения установленных законодательством Республики Абхазия 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 течение 15 дней с даты вступления в силу законодательного акта Республики Абхазия, предусматривающего изменение ставок земельного налога.

³ Указываются наименование и реквизиты акта, послужившего основанием для предоставления земельного участка в аренду.

⁴ Условие для Арендаторов, являющихся физическими лицами.

⁵ При аренде земель сельскохозяйственного назначения физическими лицами под однолетними культурами в пределах двукратного размера установленной площади для данной зоны величина арендной платы за арендованные участки не должна превышать ставки земельного налога, установленной для граждан (физических лиц).

⁶ Стороны могут определить иной порядок и срок уплаты арендных платежей.

⁷ Указывается название соответствующего района или г. Сухум.

IV. 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 (по одному для каждой из Сторон) и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

V. Строительство на земельном участке строений

5.1. На земельном участке Арендатором по предварительному письменному согласованию с Арендодателем и при соблюдении требований законодательства Республики Абхазия, 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.

VI. 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 Республики Абхазия имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты, а также эксплуатировать другие полезные свойства земли;

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

6.1.4. Собственности на посевы сельскохозяйственных культур и произведенную сельскохозяйственную продукцию⁸;

6.1.5. 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;

⁸ Указанное право возникает при аренде земель сельскохозяйственного назначения.

6.1.6. Участвовать в решении вопросов мелиорации земельного участка;

6.1.7. 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;

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

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

6.1.10. На компенсацию убытков при ухудшении качества земель в результате влияния строительства и эксплуатации водоемов, коллекторов и других объектов, выделяющих вредные для сельскохозяйственных культур и насаждений вещества, и иных действий предприятий, учреждений, организаций и граждан, приводящих к снижению урожая и ухудшению качества сельскохозяйственной продукции⁹;

6.1.11. На заключение договора аренды земельного участка в преимущественном порядке;

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

6.1.13. Досрочно расторгнуть настоящий Договор, письменно уведомив Арендодателя в порядке, предусмотренном пунктом 6.2.8. настоящего Договора.

6.1.14. Иные права Арендатора: _____¹⁰.

6.2. Арендатор обязан:

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

6.2.2. Эффективно и рационально использовать предоставленный ему земельный участок, применять природоохранные технологии производства и не допускать нарушения и (или) ухудшения экологической обстановки на земельном участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;

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

⁹ Указанное право возникает при аренде земель сельскохозяйственного назначения.

¹⁰ По соглашению Сторон в настоящем Договоре могут быть предусмотрены и иные права Арендатора, не противоречащие законодательству Республики Абхазия.

6.2.4. Своевременно вносить арендную плату по настоящему Договору;

6.2.5. Не нарушать права других землевладельцев, землепользователей, в том числе арендаторов;

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

6.2.7. Защищать земельный участок от зарастания кустарником и мелколесьем, а также от других процессов ухудшения культурно-технического состояния земель¹¹;

6.2.8. 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;

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

6.2.10. Иные обязанности Арендатора _____¹².

VII. Права и обязанности арендодателя

7.1. Арендодатель имеет право:

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

7.1.4. Участвовать в приемке в эксплуатацию 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 установленный 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 Республики Абхазия.

¹¹ Указанное условие является обязательным при аренде земель сельскохозяйственного назначения.

¹² По соглашению Сторон в настоящем Договоре могут быть предусмотрены и иные обязанности Арендатора, не противоречащие законодательству Республики Абхазия.

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: _____¹³.

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 Республики Абхазия;

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

7.2.4. По требованию Арендатора уменьшить 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: _____¹⁴.

VIII. Ответственность сторон

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

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.

¹³ По соглашению Сторон в настоящем Договоре могут быть предусмотрены и иные права Арендодателя, не противоречащие законодательству Республики Абхазия.

¹⁴ По соглашению Сторон в настоящем Договоре могут быть предусмотрены и иные обязанности Арендодателя, не противоречащие законодательству Республики Абхазия.

IX. 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, предусмотренных законодательством Республики Абхазия 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 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 почв, 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 в соответствии с настоящим Договором;

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

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

9.3.6. Неиспользования Арендатором земельного участка в сроки, предусмотренные земельным законодательством Республики Абхазия;

9.3.7. Нерационального использования земельного участка, выражающегося для земель сельскохозяйственного назначения в уровне урожайности ниже нормативного (по кадастровой оценке) в течение последних двух лет¹⁵;

9.3.8. Изъятия земель в случаях, предусмотренных земельным законодательством Республики Абхазия и по иным основаниям, установленным законодательством Республики Абхазия.

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.

¹⁵ Указанное основание расторжения договора применяется при аренде земель сельскохозяйственного назначения.

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 неисполненные до расторжения Договора финансовые обязательства Арендатора по оплате арендной платы не прекращаются и подлежат исполнению.

Х. Заключительные положения

10.1. Все споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров, которые могут проводиться, 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.

XI. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель	Арендатор

Схема расположения земельного участка

Схема расположения

(наименование или Ф.И.О. Арендатора)

Масштаб 1:_____

Дата составления: «___» _____ 20__ г.

Начальник управления (отдела) по землепользованию (землеустройству)
района (города, поселка, села)¹⁶:

(подпись)

М.П

Ф.И.О.

¹⁶ В местных органах государственного управления, в штатном расписании которых не предусмотрено структурное подразделение по землепользованию или должность землеустроителя (или иная аналогичная по функциональным обязанностям должность), схемы расположения земельных участков могут составляться и подписываться иными сотрудниками местного органа управления.

Приложение №2
к Договору аренды земельного участка

Форма

Экспликация земельного участка

Общая площадь	Сельскохозяйственных угодий					Лесов, кустарников	Под строениями	Под дорогами	Под водой	Нарушенных земель	Других земель	Примечания
	Всего сельхозугодий	Пашни	Многолетние насаждения	Залежи	Сенокосы	Пастбища						

в гектарах

Дата составления: « » 20__ г.

Начальник управления (отдела) по землепользованию (землеустройству) района (города)¹⁷:

(подпись)

Ф.И.О.

¹⁷ В местных органах государственного управления, в штатном расписании которых не предусмотрено структурное подразделение по землепользованию или должность землеустроителя (или иная аналогичная по функциональным обязанностям должность), экспликации земельных участков могут составляться и подписываться иными сотрудниками местного органа управления.

Форма

Акт приема-передачи земельного участка

г. _____

« ____ » _____ 202__ г.

_____, именуемая в дальнейшем
«Арендодатель», в лице _____, с одной стороны и
_____, именуем___ в дальнейшем
«Арендатор», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», руководствуясь нормами земельного и гражданского законодательства Республики Абхазия, в соответствии с подписанным Сторонами Договором аренды земельного участка (далее по тексту – Договор) подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок со следующими идентификационными данными (далее – Земельный участок):

- общая площадь: _____;
- место расположения: _____;
- категория земли: _____;
- иные идентифицирующие данные (при наличии): _____.

2. Состояние Земельного участка соответствует условиям Договора. Претензий по передаваемому Земельному участку нет.

3. Настоящий Акт составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

4. Стороны взаимных претензий не имеют.

5. Реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель	Арендатор

ПОРЯДОК

регистрации договора аренды земельного участка

I. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок регистрации договора аренды земельного участка (далее – Порядок) регулирует отношения, возникающие при государственной регистрации договоров аренды земельных участков (далее – Договор аренды), заключенных в соответствии с земельным законодательством Республики Абхазия.

1.2. Порядок разработан в целях регламентации процедуры государственной регистрации Договоров аренды.

1.3. Государственная регистрация Договора аренды осуществляется администрациями районов, города Сухум, городов в районе, поселков, сел (далее – местные администрации).

II. Порядок регистрации Договора аренды

2.1. Договор аренды подлежит государственной регистрации в срок не превышающий 3 (трех) рабочих дня с момента заключения Договора аренды и подписания Акта приема-передачи земельного участка.

2.2. Государственная регистрация Договора аренды осуществляется путем проставления штампа с указанием на нем регистрационного номера и даты регистрации на всех экземплярах Договора аренды и внесения соответствующей записи в Реестр договоров аренды земельных участков.

2.3. После проставления штампа о государственной регистрации на Договоре аренды и внесения записи в Реестр один экземпляр Договора аренды остается на хранении у местной администрации; второй – в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора аренды, передается арендатору.

2.4. В случаях, когда арендодателями выступают администрации городов в районе, поселков, сел, указанные арендодатели предоставляют заверенную копию заключенного Договора аренды (с приложениями) в срок, не превышающий 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора аренды для информирования и хранения в соответствующую администрацию района.

III. Реестр договоров аренды земельных участков

3.1. Реестр договоров аренды земельных участков (далее – Реестр) представляет собой документ утвержденной формы, предназначенный для учета и систематизации сведений о земельных участках, предоставленных в аренду местными администрациями.

3.2. Ведение Реестра осуществляется уполномоченным структурным подразделением (или уполномоченными должностными лицами) местных администраций, осуществляющих государственную регистрацию Договоров аренды в соответствии с земельным законодательством Республики Абхазия и настоящим Порядком.

3.3. Форма Реестра устанавливается в соответствии с Приложением к настоящему Порядку.

3.4. Реестр ведется на бумажном носителе. По решению главы соответствующей администрации информация, вносимая в Реестр, может также храниться и в электронной форме.

Порядок ведения Реестра определяется местными администрациями самостоятельно.

3.5. В Реестр включаются следующие сведения:

- 1) наименование или Ф.И.О. арендатора;
- 2) место расположения арендуемого земельного участка;
- 3) площадь арендуемого земельного участка;
- 4) срок договора аренды земельного участка;
- 5) год окончания срока действия договора аренды земельного участка;
- 6) номер и дата государственной регистрации договора аренды земельного участка;
- 7) дата внесения записи о государственной регистрации договора аренды земельного участка, Ф.И.О. и подпись лица, осуществившего запись.

3.6. Изменения, вносимые в Договоры аренды, подлежат регистрации в том же порядке, что и Договоры аренды.

3.7. В целях обеспечения надлежащего учета, систематизации информации и контроля по соблюдению земельного и налогового законодательства Республики Абхазия администрации городов в районе, поселков, сел ежегодно представляют в администрации районов копии Реестра для аккумуляирования в администрациях районов сведений обо всех Договорах аренды, заключенных на подведомственной территории.

Приложение
к Порядку регистрации договора аренды
земельного участка

Форма

Администрация _____ 18

РЕЕСТР
договоров аренды земельных участков

	Наименование или Ф.И.О. арендатора	Место расположения арендуемого земельного участка	Площадь арендуемого земельного участка (в гектарах)	Срок договора аренды земельного участка	Год окончания срока действия договора аренды земельного участка	Номер и дата государственной регистрации договора аренды земельного участка	Дата внесения записи, Ф.И.О. и подпись лица, осуществившего запись
	2	3	4	5	6	7	8

¹⁸ Указывается название местного органа государственного управления, осуществляющего ведение Реестра договоров аренды земельных участков.