



## РАСПОРЯЖЕНИЕ

### О передаче в аренду имущественного комплекса «СухумГЭС»

В целях обеспечения условий реализации инвестиционного проекта по восстановлению и вводу в эксплуатацию имущественного комплекса Сухумской гидроэлектростанции (СухумГЭС), учитывая стратегическое значение ввода новых генерирующих мощностей в электроэнергетической сфере и в соответствии с Постановлением Кабинета Министров Республики Абхазия от 28 ноября 2002 г. №255 «Об утверждении Положения «О порядке сдачи государственного имущества в аренду»:

1. Поручить Министерству экономики Республики Абхазия обеспечить совершение сделки между РУП «Черноморэнерго» и ООО СП «Сухум-ГЭС» по передаче имущественного комплекса СухумГЭС, расположенного по адресу: Сухумский район, с. Гума, в долгосрочную аренду ООО СП «Сухум-ГЭС» на условиях согласно прилагаемому к настоящему Распоряжению проекту Договора аренды государственного имущества из состава собственности Республики Абхазия.

2. Освободить ООО СП «Сухум-ГЭС» от оплаты за технологическое присоединение объектов электросетевого хозяйства имущественного комплекса СухумГЭС к электрическим сетям Республики Абхазия в соответствии с Постановлением Кабинета Министров Республики Абхазия от 6 марта 2009 г. №29 «Об утверждении «Положения по технологическому присоединению к электрическим сетям энергосистемы Республики Абхазия» и «Тарифов за технологическое присоединение электроустановок потребителей к электрическим сетям», в случае выполнения ООО СП «Сухум-ГЭС» следующих условий:

– восстановление ЛЭП-110 кВ, соединяющей объекты электросетевого хозяйства имущественного комплекса СухумГЭС с электроэнергетической системой Республики Абхазия (далее – ЛЭП-110), силами и за счет средств ООО СП «Сухум-ГЭС» по согласованию с РУП «Черноморэнерго»;

– безвозмездная передача ООО СП «Сухум-ГЭС» произведенных улучшений ЛЭП-110 в собственность Республики Абхазия в соответствии с действующим законодательством, при условии предоставления ООО СП «Сухум-ГЭС» в установленном порядке права пользования ЛЭП-110 для

целей эксплуатации имущественного комплекса СухумГЭС на период действия срока аренды имущественного комплекса СухумГЭС согласно Договору аренды государственного имущества из состава собственности Республики Абхазия.

3. Вице-премьеру Республики Абхазия, председателю Энергетической комиссии Республики Абхазия Б. Ф. Эшба:

– организовать проведение технической инвентаризации имущественного комплекса СухумГЭС на предмет фактического соответствия проведенных ООО СП «Сухум-ГЭС» ремонтно-восстановительных работ на объекте представленной проектно-сметной документацией, с учетом отсутствия факта предварительного согласования указанной документации с РУП «Черноморэнерго»;

– для целей проведения технической инвентаризации имущественного комплекса СухумГЭС сформировать комиссию с участием представителей Министерства экономики Республики Абхазия, Государственного комитета Республики Абхазия по стандартам, потребительскому и техническому надзору, Государственного управления Республики Абхазия по строительству и архитектуре, Управления капитального строительства Республики Абхазия, а также РУП «Черноморэнерго» и ООО СП «Сухум-ГЭС»;

– представить акт о проведении технической инвентаризации имущественного комплекса СухумГЭС на утверждение Кабинета Министров Республики Абхазия.

4. РУП «Черноморэнерго» принять утвержденный Кабинетом Министров Республики Абхазия акт о проведении технической инвентаризации имущественного комплекса СухумГЭС в качестве основания для подтверждения стоимости неотделимых улучшений имущественного комплекса СухумГЭС для целей Договора аренды государственного имущества из состава собственности Республики Абхазия.

5. Контроль за исполнением настоящего Распоряжения возложить на вице-премьера Республики Абхазия Б. Ф. Эшба.

Премьер-министр

г. Сухум

«28» декабря 2017 г.

№76



Б. Барциц

Проект

Договор № \_\_\_\_

**аренды государственного имущества из  
состава собственности Республики Абхазия**

г. Сухум

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

Республиканское унитарное предприятие «Черноморэнерго», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Басария Аслана Георгиевича, действующего на основании Устава и согласно Распоряжению Кабинета Министров Республики Абхазия от 28 декабря 2017 г. №76 «О передаче в аренду имущественного комплекса «СухумГЭС» (далее – Распоряжение КМ РА), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью совместное предприятие «Сухум-ГЭС», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Апухтина Владимира Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**I. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает во временное пользование на условиях аренды имущественный комплекс «СухумГЭС» (далее – Арендуемый объект) в составе зданий, сооружений и инвентаря согласно прилагаемому перечню.

1.2. Адрес Арендуемого объекта: Сухумский район, с. Гума.

1.3. Одновременно с передачей Арендуемого объекта Арендатору переходит право пользования земельным участком, необходимым для эксплуатации Арендуемого объекта, размером 1,54 га.

1.4. Оценочная стоимость Арендуемого объекта на момент подписания Договора за вычетом стоимости произведенных за счет Арендатора (в рамках Договора Аренды государственного имущества №01-02 от 01.01.2012 г.) улучшений составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. согласно акту оценки Арендуемого объекта, прилагаемого к Договору.

1.5. Арендуемый объект принадлежит Арендодателю на праве хозяйственного ведения.

1.6. На момент передачи в аренду Арендуемый объект находится на стадии реконструкции и технического перевооружения за счет Арендатора, с целью его приведения в надлежащее техническое состояние, необходимое для его целевого использования.

## **II. Цель аренды**

2.1. Эффективное использование государственного имущества по целевому назначению, извлечение дополнительных доходов в виде арендных платежей в доход предприятия.

2.2. Восстановление незадействованного государственного имущества в целях привлечения инвестиций для его восстановления и достижения цели повышения электрогенерирующих мощностей.

## **III. Порядок передачи арендуемого объекта в аренду**

3.1. Сдача-приёмка Арендуемого объекта осуществляется двусторонней комиссией, состоящей из представителей Сторон.

3.2. Стороны должны назначить своих представителей в двустороннюю комиссию и приступить к передаче Арендуемого объекта в течение 15 дней с даты утверждения Кабинетом Министров Республики Абхазия акта о проведении технической инвентаризации имущественного комплекса СухумГЭС (далее – акт технической инвентаризации) согласно пункту 3 Распоряжения КМ РА.

3.3. Арендуемый объект должен быть передан Арендодателем и принят Арендатором в течение 15 дней с момента начала работы двусторонней комиссии.

3.4. При передаче Арендуемого объекта составляется акт приёма-передачи, который подписывается членами двусторонней комиссии.

3.5. Арендуемый объект считается переданным в аренду с момента подписания акта приёма-передачи и регистрации Договора аренды в государственных органах Республики Абхазия в установленном законодательством порядке.

## **IV. Срок аренды**

4.1. Срок аренды составляет 25 (двадцать пять) лет и начинается исчисляться с момента подписания сторонами акта приема-передачи Арендуемого объекта согласно главе 3 Договора.

4.2. По истечении срока действия Договора Арендатор имеет преимущественное право на аренду Арендуемого объекта.

4.3. Срок аренды может быть изменен только по обоюдному соглашению Сторон и в установленном законом порядке.

4.4. Арендатор вправе отказаться от Договора досрочно, предупредив Арендодателя за шесть месяцев до предполагаемой даты расторжения Договора.

4.5. Готовность к промышленной эксплуатации имущественного комплекса «СухумГЭС» оформляется Актом ввода в эксплуатацию.

## **V. Арендная плата и порядок расчётов**

5.1. Размер годовой арендной платы складывается из двух составляющих:

- плата за использование имущества в размере 5 % от оценочной стоимости Арендуемого объекта, указанной в п. 1.4 Договора;
- плата за землю, являющаяся величиной переменной и рассчитываемая в соответствии со ставками, ежегодно утверждаемыми в соответствии с законом о ставках земельного налога в Республике Абхазия на очередной год.

5.2. Арендная плата оплачивается ежеквартально в размере 1/4 (одной четвертой) стоимости годовой арендной платы не позднее 15 (пятнадцатого) числа календарного месяца, следующего за отчетным кварталом.

5.3. Размер арендной платы:

- может быть пересмотрен по соглашению Сторон один раз в течение пяти лет;
- подлежит досрочному пересмотру в случаях изменения цен и тарифов, установленных централизованно, и в других случаях, предусмотренных законодательными актами.

5.4. Обязательства по оплате арендных платежей в соответствии с Договором возникают с даты подписания Сторонами Акта ввода объекта (имущественного комплекса «СухумГЭС») в эксплуатацию.

## **VI. Права и обязанности Арендодателя**

6.1. Арендодатель обязуется:

- обеспечить работу двусторонней комиссии по подготовке и организации передачи Арендуемого объекта в аренду, а также подготовку проекта передаточного акта;
- в течение 15-ти дней с момента начала работы двусторонней комиссии, указанной в п. 1.3 Договора, предоставить Арендатору Арендуемый объект;
- содействовать созданию условий для надлежащей эксплуатации Арендуемого объекта;
- осуществить технологическое присоединение Арендуемого объекта к принадлежащим Арендодателю электрическим сетям с учетом положений, предусмотренных п. 2 Распоряжения КМ РА.

В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендодателя Арендодатель обязан в течение одного года в полном объеме компенсировать Арендатору оценочную стоимость произведенных им в рамках Договора и по согласованию с Арендодателем неотделимые улучшения Арендуемого объекта.

6.2. Арендодатель имеет право в любое время осуществлять проверку порядка использования Арендатором Арендуемого объекта в соответствии с условиями Договора.

6.3. Арендодатель по Договору теряет право распоряжения Арендуемым объектом на срок аренды без письменного согласия Арендатора.

## **VII. Права и обязанности Арендатора**

7.1. Арендатор обязуется:

- использовать Арендуемый объект для целей, указанных в Договоре;

- за свой счет произвести ремонтно-восстановительные работы и ввести Арендуемый объект в промышленную эксплуатацию не позднее одного года с даты приемки Арендуемого объекта по акту приема-передачи;

- своевременно производить арендные платежи;

- за свой счет осуществить восстановление принадлежащей Арендодателю высоковольтной линии электропередач (ЛЭП-110), предназначенной для подключения СухумГЭС к электросетям Республики Абхазия, и передать произведенные улучшения Арендодателю согласно п. 2 Распоряжения КМ РА;

- в течение одного года с даты заключения Договора передать Арендодателю проект реконструкции Арендуемого объекта и сметную документацию на работы, произведенные Арендатором на Арендуемом объекте до заключения Договора;

- нести все расходы по эксплуатации Арендуемого объекта;

- содержать Арендуемый объект в полной исправности;

- беспрепятственно допускать на Арендуемый объект представителей Арендодателя с целью проверки его использования в соответствии с условиями Договора;

- не осуществлять без письменного согласия Арендодателя перестройку, достройку, перепланировку и капитальный ремонт Арендуемого объекта. Сметы на капитальный ремонт утверждаются Арендодателем;

- поддерживать прилегающую к Арендуемому объекту территорию в надлежащем санитарном состоянии;

- нести иные обязанности как владельца Арендуемого объекта.

7.2. Арендатор имеет право:

- использовать Арендуемый объект согласно Договору;

- оборудовать Арендуемый объект по своему усмотрению, не изменяя целевое использование объекта;

- сдавать Арендуемый объект в субаренду с согласия Арендодателя;

- самостоятельно заключать договоры на реализацию вырабатываемой на Арендуемом объекте электроэнергии третьим лицам;

– вносить изменения с согласия Арендодателя в состав Арендowanego объекта, проводя его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, и проводить другие работы, приводящие как к увеличению, так и к уменьшению стоимости Арендowanego объекта в целом или составляющих его частей.

Арендатор вправе по согласованию с Арендодателем переуступить право аренды Арендowanego объекта на условиях, предусмотренных настоящим Договором, третьим лицам из числа резидентов Республики Абхазия.

В случае, если Арендуемый объект будет включен в перечень объектов, подлежащих приватизации, Арендатор имеет преимущественное право принять участие в приватизации данного объекта.

7.3. Арендатор самостоятельно и от своего имени заключает договоры на оказание коммунальных услуг в полном объеме со специализированными организациями.

7.4. Арендатор несёт имущественную ответственность перед Арендодателем за сохранность переданных фондов в порядке, установленном действующим законодательством Республики Абхазия.

### **VIII. Санкции по неисполнению условий договора**

8.1. Арендатор несёт следующую ответственность по Договору:

– в случае систематической (более трех раз в течение года) неуплаты арендных платежей и (или) систематического нарушения Арендатором иных обязательств по настоящему Договору Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке досрочно;

– в случае просрочки по уплате арендных платежей Арендатором Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,2% от суммы задолженности Арендowanego объекта за каждый день просрочки;

– нецелевое использование Арендowanego объекта не допускается, в случае нецелевого использования Арендowanego объекта Арендатором Арендатор уплачивает штраф в размере 100% от годовой суммы аренды по Договору.

### **IX. Порядок возвращения арендуемого объекта Арендодателю**

9.1. Возврат Арендowanego объекта Арендодателю осуществляется двусторонней комиссией, состоящей из представителей Сторон.

9.2. Стороны должны назначить своих представителей в двустороннюю комиссию и приступить к передаче Арендowanego объекта в течение 15 дней с момента окончания срока аренды или досрочного прекращения действия Договора.

9.3. По истечении срока аренды и при отказе Арендодателя пролонгировать Договор Арендатор обязан подготовить Арендуемый объект к передаче Арендодателю, включая подготовку всех необходимых документов.

9.4. В течение срока, указанного в п. 9.2 Договора, Арендатор обязан высвободить Арендуемый объект и подготовить его к передаче Арендодателю.

9.5. Арендуемый объект должен быть передан Арендатором и принят Арендодателем в течение 30 дней с момента начала работы двусторонней комиссии.

9.6. При передаче Арендуемого объекта составляется акт приёма-передачи, который подписывается членами двусторонней комиссии.

9.7. Арендуемый объект считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания акта приёма-передачи.

9.8. Арендуемый объект должен быть передан Арендодателю в том же состоянии, в котором он был передан в аренду с учётом внесённых неотделимых улучшений.

9.9. Произведённые Арендатором отдельные улучшения Арендуемого объекта являются собственностью Арендатора.

9.10. В случае если Арендатор произвёл за счёт собственных средств и с согласия Арендодателя улучшения, не отделимые без вреда для Арендованного объекта, он не имеет права после прекращения Договора на возмещение стоимости этих улучшений.

## **Х. Приложения к настоящему Договору**

10.1. К Договору прилагаются:

- акт приёма-передачи;
- акт оценки;
- копия свидетельства о внесении объекта в реестр объектов республиканской собственности;
- копия Государственного акта на право пользования землей;
- копия Распоряжения КМ РА;
- копия акта технической инвентаризации объекта;
- копия акта ввода объекта в эксплуатацию.

10.2. Приложения к Договору составляют его неотъемлемую часть.

## **ХI. Заключительные условия**

11.1. Все изменения, дополнения Договора действительны лишь в том случае, если они оформлены в письменной форме, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке в каждом конкретном случае.

11.2. Для целей Договора стоимость улучшений, произведенных Арендатором, равна фактической стоимости произведенных Арендатором затрат, подтвержденных документами, предусмотренными законодательством Республики Абхазия, а также в соответствии с Договором.

11.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путём переговоров и на основе действующего законодательства Республики Абхазия.

11.4. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов все споры, разногласия или требования, вытекающие из Договора или в связи с ним, подлежат разрешению в суде или Арбитражном суде Республики Абхазия.

11.5. Договор составлен в трех подлинных экземплярах по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего регистрацию договоров.

11.6. Договор вступает в силу с момента его регистрации уполномоченным органом Республики Абхазия.

11.7. Взаимоотношения сторон Договора в части, не урегулированной настоящим Договором, регламентируются в соответствии с действующим законодательством Республики Абхазия.

## **ХII. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон**

**Арендодатель**

**Арендатор**