***ПРИЛОЖЕНИЕ 2***

*к Временному положению*

*о порядке передачи в аренду*

*государственного имущества (п.9.2)*

*(в редакции приказа ФГИ*

*ДНР от 04 октября 2016г. № 1977)*

**ТИПОВОЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ**

**НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**(для арендаторов – бюджетных учреждений)**

г. Донецк \_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее - Арендодатель), с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее - Арендатор), с другой стороны, в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в срочное платное пользование государственное имущество – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Имущество), расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, которое находится на балансе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Балансодержатель).

Остаточная стоимость Имущества на \_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_\_г. составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_копеек.

1.2. Имущество передается в аренду с целью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Состояние Имущества на момент заключения настоящего Договора определяется в Акте приема-передачи по согласованному заключению Балансодержателя и Арендатора.

 *«Продолжение Приложения 2»*

**2. Условия передачи арендованного имущества Арендатору**

2.1. Арендатор вступает в срочное платное пользование Имуществом в срок, указанный в Договоре, но не ранее даты подписания Сторонами настоящего Договора и Акта приема-передачи.

Акт приема-передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

2.2. Передача Имущества в аренду не влечет за собой возникновения у Арендатора права собственности на это Имущество. Собственником Имущества остается государство, а Арендатор пользуется им в течение срока аренды.

2.3. Передача Имущества в аренду осуществляется по остаточной стоимости, определенной в п. 1.1 настоящего Договора.

2.4. Обязанность по составлению Акта приема-передачи возлагается на Арендодателя.

2.5. Имущество передается в аренду без права приватизации и субаренды, а также без права заключения иных договоров, дающих право третьим лицам владеть, пользоваться Имуществом либо его частью.

**3. Арендная плата**

3.1. До нормативного правового урегулирования проведения расчета, пропорций распределения и порядка использования арендной платы в Донецкой Народной Республике, согласно статьи 86 Конституции Донецкой Народной Республики применяется Методика расчета арендной платы за государственное имущество и пропорции ее распределения, утвержденная Постановлением Кабинета Министров Украины от 04 октября 1995г. № 786 (далее -Методика расчета), с учетом положений Постановления Президиума Совета Министров от 28 сентября 2015г. № 18-3 «О порядке использования валют на территории Донецкой Народной Республики» составляет 2 (два) российских рубля 00 копеек в год.

Для заключения договоров аренды имущества, которое ранее относилось к собственности территориальных громад, находившихся в управлении Донецкого областного совета арендная плата рассчитывается в соответствии с решением Донецкого областного совета от 09 сентября 2003г. № 4/10-266 «Об утверждении методики расчета и порядка использования платы за аренду имущества общей собственности территориальных громад сел, поселков, городов, находящегося в управлении областного совета» с изменениями, размер арендной платы составляет 2 (два) российских рубля за квадратный метр в год.

Арендная плата производится в российских рублях.

*«Продолжение Приложения 2»*

3.2. Арендная плата за каждый год использования Имущества путем безналичного расчета перечисляется в Республиканский бюджет и на расчетный счет Балансодержателю в соотношении 70% и 30% единоразово, не позднее последнего дня календарного года.

(Изменения в данный пункт вносятся с учетом особенностей бюджетного финансирования Арендатора.).

3.3. Размер арендной платы пересматривается по требованию одной из Сторон в случае изменения Методики ее расчета, существенного изменения состояния Имущества по независящим от Сторон причинам и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.4. Излишняя сумма арендной платы, поступившая в республиканский бюджет, подлежит зачету в счет последующих платежей.

3.5. Окончание срока действия Договора аренды не освобождает Арендатора от обязанности оплатить задолженность по арендной плате, если такая возникла, в полном объеме, в Республиканский бюджет и Балансодержателю.

3.6. Днем исполнения обязательств по оплате арендной платы, является день зачисления суммы платежа на соответствующий счет Республиканского бюджета и на расчетный счет Балансодержателя.

3.7. Оплата по возмещению расходов Балансодержателя на содержание Имущества и предоставление коммунальных услуг Арендатору не включается в установленный пунктом 3.1. настоящего Договора размер арендной платы.

3.8. При внесении арендной платы Арендатор в платежном поручении указывает номер Договора аренды и период, за который производится оплата.

**4. Использование амортизационных отчислений и восстановление арендованного Имущества**

4.1. Предусмотренные законодательством амортизационные отчисления на Имущество начисляются его Балансодержателем и используются на полное восстановление арендованных основных фондов.

4.2. Улучшения Имущества, осуществленные за счет амортизационных отчислений, являются собственностью государства.

4.3. Восстановление Имущества осуществляется Арендатором в соответствии с пунктами 5.3, 5.6 настоящего Договора.

*«Продолжение Приложения 2»*

**5. Обязанности Арендатора**

Арендатор обязуется:

5.1. Использовать Имущество в соответствии с его целевым назначением, определённым п. 1.2 и другими условиям настоящего Договора.

5.2. Своевременно и в полном объеме уплачивать арендную плату в Республиканский бюджет и Балансодержателю.

5.3. Обеспечивать сохранность Имущества, предотвращать его повреждение и порчу, содержать Имущество в порядке, предусмотренном санитарными нормами и правилами пожарной безопасности, поддерживать Имущество в надлежащем состоянии, не худшем, чем на момент передачи его в аренду, с учетом нормального физического износа, осуществлять мероприятия противопожарной безопасности.

5.4. Обеспечить Арендодателю и Балансодержателю доступ к Имуществу с целью контроля его использования и выполнения условий настоящего Договора.

5.5. В случае возникновения угрозы или наступления чрезвычайных ситуаций, связанных с природной стихией: ураган, землетрясение, большой снегопад, гололедица и тому подобное, предоставлять своих работников для их предупреждения и ликвидации последствий.

5.6. За счет средств Республиканского бюджета производить аварийные работы, капитальный и текущий ремонты Имущества c предварительным письменным уведомлением Балансодержателя.

5.7. В случае, когда по данным Балансодержателя в Акте оценки остаточная стоимость объекта аренды на дату оценки равна 00 рублей 00 копеек, для целей страхования Имущества определяется страховая стоимость Имущества.

5.8. После нормативно-правового урегулирования механизма предоставления страховых услуг в Донецкой Народной Республике застраховать Имущество не менее, чем на его остаточную стоимость согласно Акта оценки в пользу Балансодержателя, который несет риск случайной гибели или повреждения Имущества, в порядке, определенном законодательством, и предоставить Арендодателю копии страхового полиса и платежного поручения.

Постоянно возобновлять договор страхования таким образом, чтобы весь срок аренды Имущество было застраховано.

5.9. Ежегодно предоставлять Арендодателю информацию о перечислении арендной платы (копию платежного поручения с отметкой обслуживающего банка). Ежегодно в течение 2-х месяцев после начисления арендной платы производить с Арендодателем сверку взаиморасчетов по арендным платежам и оформлять соответствующие акты сверки на основании предоставленных копий платежных поручений.

*«Продолжение Приложения 2»*

5.10. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора вернуть Балансодержателю Имущество в надлежащем состоянии, не худшем, чем на момент передачи его в аренду, с учетом нормального физического износа, и возместить Балансодержателю убытки в случае ухудшения состояния или потери (полной или частичной) Имущества по вине Арендатора.

5.11. Осуществлять расходы, связанные с содержанием Имущества. В течение 15 рабочих дней после подписания настоящего Договора заключить с Балансодержателем Имущества договор о возмещении расходов Балансодержателя на содержание Имущества и предоставление коммунальных услуг Арендатору.

5.12. Нести ответственность за соблюдение правил эксплуатации инженерных сетей, пожарной безопасности и санитарии в помещениях согласно законодательству.

5.13. В случае изменения счета, названия предприятия, телефона, юридического адреса, почтовых и платежных реквизитов, а также в случае принятия решения о ликвидации, письменно уведомить об этом Арендодателя в недельный срок.

5.14. Предоставлять по требованию Арендодателя информацию о текущем техническом состоянии Имущества.

5.15. Содержать прилегающую территорию в надлежащем санитарном состоянии и использовать ее по согласованию с Балансодержателем, соответствующими службами. Производить очистку крыш, крылец, карнизов, водосточных труб и балконов от снега и льда.

5.16. Не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней письменно уведомлять Арендодателя о предстоящей дате освобождения Имущества в связи с окончанием срока действия либо досрочном расторжении настоящего Договора.

**6. Права Арендатора**

Арендатор имеет право:

6.1. Беспрепятственного доступа к Имуществу.

6.2. Самостоятельно распределять доходы, полученные в результате использования Имущества, создавать специальные фонды (развития производства, социально-культурных мероприятий и тому подобное).

**7. Обязанности Арендодателя**

Арендодатель обязуется:

7.1. Передать Арендатору в аренду Имущество согласно условий Договора по Акту приема-передачи, который подписывается одновременно с настоящим Договором.

*«Продолжение Приложения 2»*

7.2. Не совершать действий, которые бы препятствовали Арендатору пользоваться Имуществом на условиях настоящего Договора.

7.3. В случае реорганизации Арендатора до прекращения действия настоящего Договора, перезаключить настоящий Договор на таких же условиях с одним из правопреемников, если последний согласен стать Арендатором.

**8. Права Арендодателя**

Арендодатель имеет право:

8.1. Контролировать с возможным привлечением Балансодержателя выполнение условий настоящего Договора и использование Имущества, переданного в аренду, и в случае необходимости совместно с Балансодержателем принимать соответствующие меры реагирования.

8.2. Выступать с инициативой относительно внесения изменений к настоящему Договору или его расторжению в случае ухудшения состояния Имущества вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора.

8.3. Осуществлять контроль состояния Имущества путем визуального обследования с составлением акта осмотра.

8.4. Расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке в случаях предусмотренных действующим законодательством ДНР, в том числе, если:

1) Арендатор пользуется имуществом вопреки договору аренды или назначением имущества;

2) Арендатор без разрешения Арендодателя передал Имущество в пользование другому лицу;

3) Арендатор своим небрежным поведением создает угрозу повреждения Имущества.

8.5. Осуществлять контроль за своевременным и полным перечислением арендной платы, исполнением иных обязательств, возложенных на Арендатора настоящим Договором, и применять соответствующие меры ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

8.6. Запрашивать от Арендатора информацию о текущем техническом состоянии Имущества.

**9. Ответственность и решение споров по Договору**

9.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

*«Продолжение Приложения 2»*

9.2. Арендодатель не отвечает по обязательствам Арендатора. Арендатор не отвечает по обязательствам Арендодателя, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Арендатор отвечает по своим обязательствам и по обязательствам, по которым он является правопреемником, исключительно собственным имуществом. Взыскание по этим обязательствам не может быть обращено на Имущество.

9.3. Споры, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, не решенные путем переговоров, решаются в судебном порядке.

9.4. Арендатор не вправе передавать третьим лицам свои права и обязанности по настоящему Договору.

**10. Срок действия, условия изменения и прекращения Договора**

10.1. Настоящий Договор действует с "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ г. по "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ г. включительно.

10.2. Настоящий договор может быть продлен (пролонгирован) по соглашению сторон на тот же срок и на тех же условиях.

Изменения условий настоящего Договора или его расторжение допускаются по взаимному согласию Сторон кроме случаев прямо предусмотренных настоящим Договором. Изменения, которые предлагаются внести, рассматриваются в течение одного месяца с даты их представления к рассмотрению другой Стороной.

10.3. Реорганизация Арендодателя или переход права собственности на Имущество третьим лицам не является основанием для изменения или прекращения действия настоящего Договора, и он сохраняет свое действие для нового собственника Имущества (его правопреемников).

10.4. Действие настоящего Договора прекращается в результате:

- окончания срока, на который он был заключен;

- гибели (уничтожения) Имущества;

- досрочно по взаимному согласию Сторон или по решению суда;

- ликвидации Арендатора – юридического лица;

- в результате одностороннего расторжения Договора в случаях, прямо предусмотренных настоящим Договором.

10.5. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора Имущество в течение трех рабочих дней возвращается Арендатором Балансодержателю.

В случае, если Арендатор задержал возвращение Имущества, он несет риск его случайного уничтожения или случайного повреждения.

10.6. Имущество считается возвращенным Балансодержателю с момента подписания Акта приема-передачи между Арендатором и Балансодержателем или лицом, которое укажет Арендодатель.

 *«Продолжение Приложения 2»*

10.7. Если Арендатор не выполняет обязанности относительно возвращения Имущества, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты неустойки в размере двойной платы за пользование Имуществом за все время просрочки.

Начисление данной неустойки не ограничивается каким-либо сроком и осуществляется до возврата Имущества Арендатором.

10.8. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Донецкой Народной Республики.

10.9. Настоящий Договор заключен в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу - для Арендодателя, Арендатора, Балансодержателя.

**11. Платежные и почтовые реквизиты Сторон**

Арендодатель:

Арендатор:

Балансодержатель:

1. **Приложения**

Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой и составной частью.

К настоящему Договору прилагаются:

- расчет арендной платы;

- Акт приема-передачи Имущества.

|  |
| --- |
| **Арендодатель Арендатор** |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Председатель**

**Фонда государственного имущества**

**Донецкой Народной Республики С.Н. Кайда**