



# ПРАВИТЕЛЬСТВО ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 7 марта 2024 г. № 23-1

**Об утверждении Порядка предоставления в аренду имущества и расчета стоимости аренды имущества, находящегося в государственной собственности Донецкой Народной Республики по договорам аренды имущества в целях реализации соглашений о размещении объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, о реализации масштабного инвестиционного проекта**

Руководствуясь статьями 72, 73 Конституции Донецкой Народной Республики, частью 5 статьи 21 Закона Донецкой Народной Республики от 17 мая 2023 года № 444-ПНС «Об инвестиционной политике и государственной поддержке инвестиционной деятельности в Донецкой Народной Республике», частью 1 статьи 15 Закона Донецкой Народной Республики от 29 сентября 2023 года № 1-РЗ «О Правительстве Донецкой Народной Республики», Правительство Донецкой Народной Республики

### ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Порядок предоставления в аренду имущества и расчета стоимости аренды имущества, находящегося в государственной собственности Донецкой Народной Республики по договорам аренды имущества в целях реализации соглашений о размещении объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, о реализации масштабного инвестиционного проекта (прилагается).

2. Рекомендовать органам местного самоуправления Донецкой Народной Республики руководствоваться положениями Порядка, утвержденного настоящим постановлением, при утверждении порядка предоставления в аренду имущества и расчета стоимости аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципальных образований

Донецкой Народной Республики по договорам аренды имущества в целях реализации соглашений о размещении объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, о реализации масштабного инвестиционного проекта.

3. Установить, что до создания Министерства имущественных и земельных отношений Донецкой Народной Республики, его функции, предусмотренные Порядком, утвержденным настоящим постановлением выполняет Фонд государственного имущества Донецкой Народной Республики.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования и действует до 1 января 2028 года.

**Председатель Правительства**

**Е.А. Солнцев**

УТВЕРЖДЕН

Постановлением Правительства  
Донецкой Народной Республики  
от 7 марта 2024 г. № 23-1

**Порядок предоставления в аренду имущества и расчета стоимости аренды имущества, находящегося в государственной собственности Донецкой Народной Республики по договорам аренды имущества в целях реализации соглашений о размещении объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, о реализации масштабного инвестиционного проекта**

1. Настоящий Порядок предоставления в аренду имущества и расчета стоимости аренды имущества, находящегося в государственной собственности Донецкой Народной Республики по договорам аренды имущества в целях реализации соглашений о размещении объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, соглашений о реализации масштабного инвестиционного проекта (далее – Порядок) определяет последовательность организации при предоставлении в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Донецкой Народной Республики в рамках оказания имущественной поддержки инвестиционной деятельности в Донецкой Народной Республике без проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров (далее – Имущество).

2. Видами объектов Имущества являются здания, строения, сооружения и помещения, объекты промышленных (промышленных) парков, промышленные технопарки, технопарки в сфере высоких технологий.

3. Рассмотрение вопроса о соответствии объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта установленным критериям, заключения, изменения и расторжения соглашения о размещении объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с использованием Имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики и предоставляемого в аренду без проведения торгов, мониторинга выполнения обязательств, предусмотренных соответствующим соглашением осуществляется в соответствии с Порядком рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта установленным критериям, заключения, изменения и расторжения соглашения о размещении объекта социально-культурного и коммунально-бытового

назначения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта на земельных участках, находящихся в собственности Донецкой Народной Республики и муниципальной собственности и предоставляемых в аренду без проведения торгов в соответствии с Распоряжением Главы Донецкой Народной Республики, мониторинга выполнения обязательств, предусмотренных соответствующим соглашением, утвержденным постановлением Правительства Донецкой Народной Республики от 22 июня 2023 г. № 45-6 «О некоторых вопросах предоставления юридическим лицам земельных участков, находящихся в собственности Донецкой Народной Республики и муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов» (далее – Порядок предоставления земельных участков) с учетом особенностей, определенными настоящим Порядком.

4. Передача в аренду Имущества осуществляется после принятия Инвестиционным комитетом Донецкой Народной Республики решения о соответствии объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения или масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным Законом Донецкой Народной Республики от 17 мая 2023 года № 444-ПНС «Об инвестиционной политике и государственной поддержке инвестиционной деятельности в Донецкой Народной Республике» и заключения Соглашения о размещении объектов социально-культурного или коммунально-бытового назначения, соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта (далее – Соглашение). Объекты Имущества указываются в Соглашении.

5. Для рассмотрения вопроса о передаче в аренду Имущества, инвестор, заинтересованный в предоставлении Имущества в аренду с целью размещения объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабного инвестиционного проекта (далее – инвестор), при предоставлении заявления и документов, предусмотренных пунктами 6 и 7 Порядка предоставления земельных участков, дополнительно направляет в Государственный концерн «Корпорация развития Донбасса» (далее – Корпорация):

а) паспорт объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения (подпункт 1 пункта 6 Порядка предоставления земельных участков), и при предоставлении паспорта масштабного инвестиционного проекта (подпункт 1 пункта 7 Порядка предоставления земельных участков) помимо информации о земельных участках (при наличии) указывается информация об Имуществе (в том числе кадастровый номер, адрес, площадь, вид разрешенного использования);

б) письмо, подписанное руководителем или иным уполномоченным лицом заявителя и скрепленное печатью заявителя (при наличии печати) с обоснованием необходимости использования инвестором Имущества исключительно в целях реализации соглашений о размещении объектов

социально-культурного и коммунально-бытового назначения, соглашений о реализации масштабного инвестиционного проекта;

в) выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на каждый объект Имущества;

г) графический документ, содержащий варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений планируемого использования Имущества, сведений о характеристиках планируемого развития территории.

6. Документы, предусмотренные подпунктом 1 пункта 6 Порядка предоставления земельных участков и графический документ, предусмотренный подпунктом 8 пункта 7 Порядка предоставления земельных участков, в части содержания вариантов планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки земельного участка, сведений о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, предоставляются при наличии.

7. При получении для рассмотрения документов согласно пункту 12 Порядка предоставления земельных участков, Министерство имущественных и земельных отношений Донецкой Народной Республики кроме обстоятельств указанных в подпункте 2 указанного пункта, рассматривает документы на предмет:

а) осуществления разграничения (отнесения) Имущества к собственности Донецкой Народной Республики;

б) подтверждения проведения государственной регистрации права собственности;

в) наличия (отсутствия) принятых решений о предоставлении Имущества в аренду, доверительное управление, безвозмездное пользование (ссуду), наличия принятия решения об иных сделках.

8. Отраслевой орган, определяемый в соответствии с Порядком предоставления земельных участков, после получения решения Инвестиционного комитета Донецкой Народной Республики, предусмотренного подпунктом «а» пункта 16 Порядка предоставления земельных участков о целесообразности заключения соглашения о размещении объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта при подготовке проекта Соглашения в соответствии с Примерной формой соглашения о размещении объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, о реализации масштабного инвестиционного проекта, являющейся приложением 8 к Порядку предоставления земельных участков включает объекты Имущества в проект Соглашения.

9. Отраслевой орган направляет проект Соглашения в Корпорацию, которая рассматривает и согласовывает проект Соглашения с инвестором,

после чего направляет проект Соглашения в Министерство имущественных и земельных отношений Донецкой Народной Республики.

10. Согласование проекта Соглашения осуществляется в срок, не превышающий 10 (десяти) календарных дней с даты получения проекта Соглашения от отраслевого органа.

11. Министерство имущественных и земельных отношений Донецкой Народной Республики в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Корпорации уведомления о согласовании проекта Соглашения подготавливает проект распорядительного акта Правительства Донецкой Народной Республики о предоставлении Имущества в аренду (далее – проект Распоряжения) и проект договора аренды Имущества, составленный в соответствии с Типовой (рекомендуемой) формой договора аренды имущества, находящегося в государственной собственности Донецкой Народной Республики, являющейся приложением 1 к настоящему Порядку и вместе с проектом Соглашения вносит их на рассмотрение Коллегиального органа по вопросам управления и распоряжения объектами имущества, созданного Указом врио Главы Донецкой Народной Республики № 299 от 18 августа 2023 года «Об образовании коллегиального органа по вопросам управления и распоряжения объектами имущества» (далее – Коллегиальный орган).

12. Проект Распоряжения должен содержать сведения:

- а) о наименовании и индивидуальном номере налогоплательщика юридического лица, которому Имущество предоставляется в аренду;
- б) о государственном органе, предприятии, учреждении уполномоченном на подписание договора аренды Имущества;
- в) о технических характеристиках Имущества, предоставляемого в аренду: кадастровый номер объекта недвижимости (при наличии), адрес (при отсутствии адреса – описание местоположения), площадь;
- г) о цели предоставления Имущества;
- д) о сроке предоставления Имущества в аренду.

13. Министерство имущественных и земельных отношений Донецкой Народной Республики в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Коллегиального органа письменно сообщает отраслевому органу и Корпорации о принятом Коллегиальным органом решении о согласовании или об отказе в согласовании передачи Имущества в аренду инвестору.

14. Корпорация письменно уведомляет инвестора в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Министерства имущественных и земельных отношений Донецкой Народной Республики о принятом Коллегиальным органом решении. Вместе

с уведомлением о согласовании передачи Имущества в аренду, направляется проект Соглашения, подлежащий подписанию сторонами в сроки, установленные пунктом 31 Порядка предоставления земельных участков.

15. В случае принятия Коллегиальным органом решения об отказе в согласовании передачи Имущества, пакет документов может быть повторно внесен на рассмотрение Коллегиального органа в соответствии с Положением о Коллегиальном органе.

16. Министерство имущественных и земельных отношений Донецкой Народной Республики в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Корпорации уведомления с приложением копии подписанного сторонами Соглашения обеспечивает направление проекта Распоряжения в Правительство Донецкой Народной Республики в соответствии с Регламентом Правительства Донецкой Народной Республики.

17. Рассмотрение Правительством Донецкой Народной Республики проекта Распоряжения осуществляется в порядке и сроки, установленные Регламентом Правительства Донецкой Народной Республики.

18. Арендодателями уполномоченными на заключение соответствующих договоров аренды Имущества являются:

а) Министерство имущественных и земельных отношений Донецкой Народной Республики – в отношении Имущества, не закрепленного за предприятиями или учреждениями, органами государственной власти Донецкой Народной Республики, иными государственными органами Донецкой Народной Республики (имущества казны Донецкой Народной Республики);

б) предприятия, учреждения, органы государственной власти Донецкой Народной Республики, иные государственные органы Донецкой Народной Республики – в отношении Имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, оперативного управления за предприятиями или учреждениями.

19. Срок аренды Имущества устанавливается на срок действия Соглашения.

20. Арендодатель в течение 5 (пяти) рабочих дней после вступления в силу соответствующего Распоряжения Правительства Донецкой Народной Республики о предоставлении Имущества в аренду направляет инвестору для подписания проект договора аренды Имущества.

21. Арендная плата за использование Имущества уплачивается ежеквартально в срок не позднее 15 (пятнадцатого) числа второго месяца, следующего за каждым кварталом календарного года и:

в случае самостоятельного ведения деятельности определяется как произведение ставки арендной платы, определенной согласно пункту 22

настоящего Порядка, и выручки арендатора, полученной в результате использования Имущества за календарный квартал;

в случае передачи Имущества в субаренду определяется как произведение ставки арендной платы, определенной согласно пункту 22 настоящего Порядка, и выручки субарендатора, полученной в результате использования Имущества за календарный квартал.

В случае если у арендатора (субарендатора) отсутствует выручка в результате использования Имущества за календарный квартал, то фиксированная арендная плата составляет 1 рубль.

Арендная плата в размере 100% направляется в бюджет Донецкой Народной Республики.

Выручка арендатора (субарендатора) для расчета арендной платы за использование Имущества определяется строкой «Выручка» промежуточной (квартальной) и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В случае если в ходе сверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности выявлены несоответствия сведений о выручке, представленных арендатором (субарендатором) в составе такого отчета, данным, полученным из налогового органа и (или) указанным в налоговой декларации по налогу на прибыль организаций за отчетный год (показатель «Доходы от реализации» строка 010 Листа 2), что привело к уплате арендной платы за использование Имущества в меньшем размере, то арендатор (субарендатор) обязан доплатить соответствующую разницу.

Сверка происходит в срок не позднее 15 (пятнадцатого) апреля календарного года, следующего за календарным годом, за который производится уплата арендной платы.

В случае если выявленные несоответствия повлекли уплату платежей в большем размере, то соответствующая разница Арендодателем не возмещается и будет учтена в счет будущих арендных платежей по договору аренды. При этом, в случае если арендные платежи уплачены в большем размере и будущие арендные платежи не предусмотрены ввиду прекращения договора аренды, арендатор вправе вернуть излишне уплаченный платеж в течение 3 лет со дня уплаты в соответствии со статьей 40.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации.

22. Размер ставки арендной платы определяется в зависимости от назначения Имущества, целей использования Имущества, заявленных инвестором, а также периода владения и пользования Имуществом и определяется в соответствии со следующей таблицей:

Назначение Имущества	Использование Имущества	Период владения и пользования Имуществом	
		первый год	второй и последующий годы



		<b>Ставки арендной платы, %</b>	
Производственные и иные объекты	Самостоятельное ведение деятельности	1	
Торговые объекты, складские и офисные объекты	Самостоятельное ведение деятельности	2	4
	Передача в субаренду	25	
Объекты индустриальных (промышленных) парков, промышленных технопарков, технопарков в сфере высоких технологий	Самостоятельное ведение деятельности	1	
	Передача в субаренду	15	

23. Размер ставки арендной платы определяется арендодателем в соответствии с настоящим Порядком и устанавливается договором аренды.

24. В целях учета выручки арендатора, полученной в результате использования Имущества путем сдачи в субаренду, арендодатель согласовывает передачу Имущества в субаренду при условии открытия арендатором специального расчетного счета и включения в договоры субаренды условия о поступлении арендных платежей по договору субаренды на специальный расчетный счет. В случае расхождения сведений о размере выручки арендатора, полученной в результате использования Имущества путем сдачи в субаренду, по данным выписки по специальному расчетному счету и по данным финансовой отчетности арендатора, для целей определения размера арендной платы принимается наибольшее значение.

Приложение 1  
к Порядку предоставления в аренду имущества и  
расчета стоимости аренды имущества, находящегося в  
государственной собственности Донецкой Народной  
Республики по договорам аренды имущества в целях  
реализации соглашений о размещении объектов  
социально-культурного и коммунально-бытового  
назначения, о реализации масштабного  
инвестиционного проекта

(пункт 11 Порядка)

**Типовая (рекомендуемая) форма договора аренды имущества,  
находящегося в государственной собственности  
Донецкой Народной Республики**

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.

\_\_\_\_\_ (Наименование субъекта Российской Федерации / муниципального образования), именуемое в дальнейшем Арендодатель, от имени которого выступает \_\_\_\_\_ (наименование уполномоченного органа государственной власти субъекта Российской Федерации), в лице \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О.), действующего на основании \_\_\_\_\_ (документ, подтверждающий полномочия), с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (наименование или Ф.И.О.), именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О.), действующего на основании \_\_\_\_\_ (документ, подтверждающий полномочия), с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. В целях реализации Соглашения \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование, дата, номер соглашения о размещении объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения / о реализации масштабного инвестиционного проекта)

(далее – Соглашение) и во исполнение

\_\_\_\_\_ (наименование, дата, номер распоряжения Правительства Донецкой Народной Республики)

Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду недвижимое имущество (здание, сооружение), расположенное по адресу: \_\_\_\_\_, для целей

реализации масштабного инвестиционного проекта (проекта по размещению объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения) в соответствии с условиями Соглашения \_\_\_\_\_, которое прилагается к договору и является его неотъемлемой частью, и использования в соответствии с его целевым назначением (далее – Имущество, Объект).

1.2. Состав Имушества, передаваемого в аренду, предусмотрен в приложении 1 к настоящему Договору.

Площадь передаваемого в аренду Имушества – \_\_\_\_\_ кв. м.

1.3. Имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора, предоставляется Арендатору без конкурса или аукциона в соответствии с частью 5 статьи 21 Закона Донецкой Народной Республики от 17 мая 2023 года № 444-ПНС «Об инвестиционной политике и государственной поддержке инвестиционной деятельности в Донецкой Народной Республике».

1.4. Имущество передается Арендатору по Акту приема-передачи (по форме № ОС-1а, утвержденной постановлением Госкомстата РФ от 21 января 2003 года № 7 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету основных средств»), составленному и подписанному Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа). Акт приема-передачи подписывается Сторонами в течение 3 дней с даты подписания Договора.

1.5. Арендодатель обязан предоставить Арендатору во временное пользование имущество (при наличии такового), которое \_\_\_\_\_ (образует единое целое с Объектом Соглашения и (или) предназначено для использования по общему назначению с Объектом Соглашения – указать нужное) для осуществления Арендатором деятельности, в соответствии с условиями Соглашения указанного в п. 1.1 настоящего Договора (далее - иное имущество).

Состав иного имущества и его описание, в том числе технико-экономические показатели, приведены в Приложении № \_\_\_\_\_ к настоящему Договору.

Арендодатель гарантирует, что он является собственником иного имущества, права пользования которым передаются Арендатору в соответствии с настоящим Договором.

Иное имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности, *оперативного управления или хозяйственного ведения* на основании \_\_\_\_\_ (наименование и реквизиты правоустанавливающих документов и (или) документов о государственной регистрации прав собственности Арендатора в отношении каждого объекта

иного имущества либо объекта недвижимого имущества, входящего в состав иного имущества).

Права Арендатора на пользование входящими в состав иного имущества объектами недвижимого имущества подлежат государственной регистрации в соответствии с п. 4.12 настоящего Договора.

1.6. Сведения об Имуществе, передаваемом в аренду, предусмотренные настоящим Договором и приложениями к нему, являются достаточными для надлежащего использования Имущества в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора.

1.7. На момент заключения данного Договора Имущество не отчуждено, не передано во временное владение и пользование (в аренду), в доверительное управление, не заложено, в споре не состоит, правами третьих лиц не обременено, под арестом не состоит.

1.8. На момент заключения настоящего Договора Объект Договора закреплен на праве хозяйственного ведения *или оперативного управления* за \_\_\_\_\_ (указать наименование государственного предприятия) на основании \_\_\_\_\_ (наименование и реквизиты правоустанавливающих документов и (или) документов о государственной регистрации прав собственности Арендодателя в отношении каждого объекта недвижимого имущества, входящего в состав Объекта Договора).

1.9. Передача в аренду Имущества не влечет передачу прав собственности на него и не является основанием для дальнейшего выкупа Имущества Арендатором, за исключением случаев, установленных действующим законодательством. Собственником Имущества остается Донецкая Народная Республика, а Арендатор пользуется им в течение срока аренды.

1.10. Состав и стоимость Имущества определены на основании \_\_\_\_\_ (информации о рыночной стоимости имущества, установленной на основании независимой оценки, проведенной в соответствии с законодательством в сфере оценочной деятельности, материалов полной инвентаризации, аудиторского заключения, передаточного баланса) по состоянию на «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ и составляют \_\_\_\_\_.

1.11. Настоящий Договор является основанием для возникновения у Арендатора приоритетных прав на аренду земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) размещен Объект, на срок действия данного Договора.

1.12. Передача в аренду земельного участка оформляется отдельным договором.

1.13. Объект учитывается отдельно от прочего имущества Арендатора,

на отдельном балансе с обозначением того, что это имущество является арендованным.

## **2. Условия передачи и возврата недвижимого имущества**

2.1. Арендатор вступает в платное пользование Объектом в срок, указанный в Договоре, но не ранее даты подписания Сторонами настоящего Договора, акта приема-передачи Имущества.

2.2. При прекращении Договора Арендатор возвращает Объект в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

2.3. Подготовка Объекта к передаче Арендодателю, включая составление и представление на подписание акта приема-передачи Имущества, является обязанностью Арендатора и осуществляется за его счет.

2.4. Стоимость Объекта, который возвращается Арендатором, определяется на основании передаточного баланса, составленного по данным инвентаризации имущества на дату прекращения действия настоящего Договора, сверенного с передаточным актом, при передаче Имущества в аренду.

2.5. Объект считается возвращенным с даты подписания акта приема-передачи Имущества.

2.6. Запрещается передача арендованного Имущества в субаренду, а также передача своих прав и обязанностей по Соглашению и (или) настоящему договору аренды Имущества третьим лицам, за исключением передачи в субаренду торговых объектов, складских и офисных объектов, объектов индустриальных (промышленных) парков, промышленных технопарков, технопарков в сфере высоких технологий.

2.7. Запрещается дарение, продажа, обмен, предоставление во временное пользование либо займы материальных ценностей, входящих в состав Имущества, передача прав и обязанностей по настоящему Договору в отношении таких ценностей другому лицу, залог Имущество, внесение в уставный капитал или имущество третьих лиц.

## **3. Арендная плата**

3.1. Арендная плата определяется на основании Порядка предоставления в аренду имущества и расчета стоимости аренды имущества, находящегося в государственной собственности Донецкой Народной Республики по договорам аренды имущества в целях реализации соглашений о размещении объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения,

о реализации масштабного инвестиционного проекта, утвержденного постановлением Правительства Донецкой Народной Республики от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ (далее – Порядок).

В случае если у Арендатора отсутствует выручка в результате использования Имущества за календарный квартал, то фиксированная арендная плата составляет 1 рубль.

3.2. В арендную плату не входят:

- 1) плата за пользование земельным участком, на котором расположен Объект аренды, или соответствующей долей в земельном участке;
- 2) плата за эксплуатационное обслуживание, а также плата за пользование общей собственностью;
- 3) плата за предоставляемые коммунальные услуги.

3.3. Налог на добавленную стоимость при аренде Имущества начисляется и перечисляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4. Размер арендной платы будет пересмотрен в случае, если в ходе сверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности выявлены несоответствия сведений о выручке, представленных Арендатором в составе такого отчета, данным, полученным из налогового органа и (или) указанным в налоговой декларации по налогу на прибыль организаций за отчетный год (показатель «Доходы от реализации» строка 010 Листа 2).

3.5. Арендная плата, перечисленная несвоевременно или не в полном объеме в соответствии с пунктом 3.6 раздела 3 настоящего Договора взыскивается в бюджет Донецкой Народной Республики с учетом пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

3.6. Исполненными обязательствами по оплате арендных платежей является факт перечисления денежных средств в бюджет Донецкой Народной Республики.

3.7. Сумма арендной платы, излишне перечисленная Арендатором в бюджет Донецкой Народной Республики, зачисляется в счет будущих платежей.

3.8. В случае если Арендатор продолжает пользоваться Имуществом после прекращения срока действия настоящего Договора и в течение 10 рабочих дней после прекращения срока действия настоящего Договора не возвратил Имущество Арендодателю, Арендатор обязан уплатить арендную плату, за весь период фактического пользования Имуществом (до дня возврата Имущества по акту приема-передачи включительно) в размере, равном двойной ставке арендной платы, установленной настоящим Договором.

Прекращение срока действия настоящего Договора не освобождает Арендатора от обязанности оплатить задолженность по арендной плате, если

такая возникла, в полном объеме, включая начисленные на дату подписания акта приема-передачи (возврата) пеню, в бюджет Донецкой Народной Республики.

3.9. Задолженность по арендной плате, которая образовалась в период действия настоящего Договора, взыскивается в бюджет Донецкой Народной Республики, с учетом пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

3.10. Неиспользование Имущества Арендатором не является основанием для отказа от внесения арендной платы.

3.11. В случае приватизации (отчуждения) арендованного имущества в пользу Арендатора, арендная плата начисляется до даты подписания акта приема-передачи имущества на основании договора купли-продажи, заключенного сторонами.

3.12. В случае возврата Имущества в течение 10 рабочих дней после прекращения Договора арендная плата за данный период перечисляется Арендатором в бюджет Донецкой Народной Республики, в течение 10 календарных дней после подписания акта приема-передачи (возврата) арендованного имущества.

#### **4. Обязанности Арендатора**

4.1. Арендатор обязуется использовать Имущество в соответствии с его назначением, условиями Соглашения и условиями настоящего Договора.

4.2. Арендатор обязуется своевременно и в полном объеме оплачивать арендную плату.

4.3. Арендатор обязуется обеспечивать сохранность Имущества, предотвращать его повреждение и порчу, содержать Имущество в порядке, предусмотренном санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

4.4. Арендатор обязуется обеспечивать доступ в арендованные помещения представителей Арендодателя для проверки его состояния и соответствия цели использования арендованного Имущества в соответствии с условиями Соглашения и условиями настоящего Договора.

4.5. Арендатор обязуется обеспечить проведение государственной экспертизы результатов инженерных изысканий, проектной документации, включающей проверку достоверности определения сметной стоимости строительства объектов капитального строительства в случае необходимости проведения капитального ремонта или реконструкции Имущества.

4.6. Арендатор обязуется своевременно осуществлять за собственные

средства текущий ремонт Имущества, производить капитальный ремонт и реконструкцию Имущества с письменного согласия Арендодателя.

4.7. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора Арендатор обязуется возвратить Арендодателю Имущество в надлежащем состоянии, не худшем, чем на момент передачи его в аренду, с учетом нормального физического износа, в случае ухудшения состояния или потери (полной или частичной) Имущества по вине Арендатора – компенсировать Арендодателю (Балансодержателю) убытки, размер которых определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.8. Арендатор обязуется осуществлять затраты, связанные с содержанием Имущества, и в течение 15 дней после подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем Имущества договор о компенсации затрат Арендодателя на содержание Имущества и предоставление коммунальных услуг.

Арендатор имеет право, при наличии согласия Арендодателя, заключить договоры на водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, снабжение иными ресурсами арендованного Имущества непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги.

4.9. Арендатор несет ответственность за соблюдение правил эксплуатации инженерных сетей, пожарной безопасности и санитарных норм в помещениях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.10. В случаях изменения расчетного счета, наименования, телефона, места нахождения, а также принятия решения о ликвидации или возбуждении дела о банкротстве, Арендатор обязуется уведомлять об этом Арендодателя в недельный срок.

4.11. По требованию Арендодателя Арендатор обязуется представлять необходимые материалы, сведения, документы, подтверждающие выполнение условий Соглашения и условий настоящего Договора.

4.12. В случае, если настоящий Договор заключен на срок не менее года, Арендатор обязан обеспечить проведение государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Донецкой Народной Республике в течение 40 дней со дня его подписания за свой счет и своими силами.

4.13. В случае, если Арендатор не зарегистрировал договор аренды в установленный настоящим Договором срок, Арендатор обязан немедленно возвратить Имущество Арендодателю с компенсацией понесенных Арендодателем убытков, включая плату за пользование Имуществом с даты подписания акта приема-передачи имущества и до даты возврата имущества Арендодателю на основании акта приема-передачи.



## **5. Права Арендатора**

5.1. Арендатор с письменного согласия Арендодателя имеет право на передачу в субаренду торговых объектов, складских и офисных объектов, объектов индустриальных (промышленных) парков, промышленных технопарков, технопарков в сфере высоких технологий.

5.2. С разрешения Арендодателя Арендатор имеет право вносить изменения в состав Имуущества, осуществлять его реконструкцию, техническое переоборудование, повышающие его стоимость.

5.3. Арендатор имеет право самостоятельно распределять доходы, полученные в результате использования Имуущества, создавать специальные фонды (развития производства, обеспечения социально-культурных мероприятий и т.п.), осуществлять хозяйственную деятельность в пределах, определенных действующим законодательством, Соглашением и настоящим Договором.

## **6. Обязанности Арендодателя**

6.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору в аренду Имуущество согласно настоящему Договору по акту приема-передачи.

6.2. Арендодатель обязуется не совершать действий, которые препятствовали бы Арендатору пользоваться Имууществом на условиях настоящего Договора.

## **7. Права Арендодателя**

7.1. Арендодатель имеет право контролировать наличие, состояние, целевое и эффективное использование Имуущества, переданного в аренду по настоящему Договору, путем проведения проверок, визуального обследования и составления соответствующих актов.

7.2. Арендодатель имеет право выступать с инициативой относительно внесения изменений в настоящий Договор или его расторжения в случае ухудшения состояния Имуущества, невыполнения или ненадлежащего выполнения условий Соглашения, условий настоящего Договора Арендатором, использования Арендатором Имуущества не по целевому назначению, неуплату Арендатором арендной платы в течение двух месяцев подряд, а также невыполнения других условий настоящего Договора.

7.3. Арендодатель имеет право проводить проверки выполнения Арендатором условий настоящего Договора с оформлением соответствующих актов проверки.

7.4. Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданного

в аренду Имущества, о которых он поставил в известность Арендатора при заключении настоящего Договора, что подтверждается подписанием настоящего Договора Сторонами.

## **8. Ответственность Сторон**

8.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

8.2. Арендодатель не отвечает по обязательствам Арендатора. Арендатор не отвечает по обязательствам Арендодателя. Взыскание по обязательствам Арендатора не может быть обращено на Имущество.

8.3. Споры, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются по согласию Сторон. Если согласие не будет достигнуто, споры разрешаются в судебном порядке.

## **9. Срок действия и условия изменения, расторжения Договора**

9.1. Настоящий Договор заключен сроком на \_\_\_\_\_ (но не более срока действия Соглашения), действует с \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. включительно и считается заключенным с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

9.2. Условия настоящего Договора сохраняют силу в течение всего срока его действия.

9.3. Изменения, дополнения в настоящий Договор, досрочное расторжение настоящего Договора допускаются по согласию Сторон. Предлагаемые изменения и дополнения рассматриваются в течение 20 дней с даты их представления к рассмотрению другой Стороной и оформляются дополнительным соглашением. Если согласие не будет достигнуто, споры решаются в судебном порядке.

О предстоящем расторжении настоящего Договора Арендодатель предупреждает Арендатора в сроки, определенные действующим законодательством Российской Федерации.

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

9.5. Действие настоящего Договора прекращается в случаях:

- 1) истечения срока действия, на который он был заключен;

2) приватизации (отчуждения) Имушества в пользу Арендатора – с даты подписания акта приема-передачи на основании договора купли-продажи, заключенного сторонами;

3) гибели Имушества;

4) банкротства Арендатора;

5) прекращения деятельности Арендатора – юридического лица;

6) досрочно при прекращении (расторжении) Соглашения.

9.6. Основания расторжения Арендодателем настоящего Договора аренды:

1) Арендатор пользуется Имушеством с существенным нарушением условий Соглашения и настоящего Договора или назначения Имушества, а также в целях, не связанных с реализацией Соглашения;

2) Арендатор производит перепланировку и переоборудование Имушества без письменного разрешения Арендодателя;

3) Арендатор предоставляет полученное Имушество (как в целом, так и в части) третьим лицам в субаренду, за исключением случаев передачи в субаренду торговых объектов, складских и офисных объектов, объектов индустриальных (промышленных) парков, промышленных технопарков, технопарков в сфере высоких технологий.

4) Арендатор передает свои права и обязанности по Соглашению и (или) настоящему Договору аренды третьим лицам.

9.7. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора неотделимые улучшения Имушества, осуществленные Арендатором с согласия Арендодателя, в соответствии с требованиями Порядка признаются собственностью Донецкой Народной Республики и возмещению не подлежат.

Арендатор не вправе после прекращения договора аренды Имушества требовать компенсации в связи с любыми произведенными работами в отношении Имушества, в том числе неотделимыми улучшениями.

9.8. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора Имушество в течение 10 рабочих дней возвращается Арендатором Арендодателю.

В случае если Арендатор задержал возврат Имушества, он несет риск его случайной гибели или случайного повреждения до фактической передачи по акту приема-передачи.

9.9. Имушество считается возвращенным Арендодателю с даты подписания Сторонами акта приема-передачи. Обязанность в отношении

составления акта приема-передачи о возврате имущества возлагается на Арендатора.

9.10. Расторжение настоящего Договора является основанием для расторжения Соглашения.

9.11. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

9.12. Настоящий Договор составлен в трех (четырёх) экземплярах на русском языке, являющихся идентичными, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, Балансодержателю (при наличии) и Уполномоченному органу.

## **10. Разрешение споров**

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров.

10.2. В случае недостижения согласия в результате проведенных переговоров Сторона, заявляющая о существовании спора или разногласий по настоящему Договору, направляет другой Стороне письменную претензию, ответ на которую должен быть представлен заявителю в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней с даты ее получения.

В случае если ответ не представлен в указанный срок, претензия считается принятой.

10.3. В случае недостижения Сторонами согласия споры, возникшие между Сторонами, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **11. Приложения**

Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. К настоящему Договору прилагаются:

- 1) Документ о составе Имущества;
- 2) Акт приема-передачи арендуемого Имущества (Приложение № \_\_);
- 3) Справка о балансовой (остаточной) стоимости арендуемого Имущества (Приложение № \_\_);
- 4) Отчет об оценке Имущества (Приложение № \_\_);
- 5) Схема расположения Имущества (план/поэтажный план) (в случае

передачи в аренду части Имущества) (Приложение № \_\_);

6) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от «\_\_» \_\_\_\_\_ г. № \_\_ (Приложение № \_\_);

7) Документы, удостоверяющие право собственности Арендодателя на Объект аренды (Приложение № \_\_);

8) Состав и описание иного имущества (Приложение № \_\_).

9) Копии документов, удостоверяющих право собственности Арендодателя на иное имущество (Приложение № \_\_).

## 12. Платежные и почтовые реквизиты Сторон

### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

\_\_\_\_\_  
(наименование уполномоченного органа государственной власти субъекта Российской Федерации / органа местного самоуправления)

Адрес: \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_ Факс: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_

### АРЕНДАТОР:

\_\_\_\_\_  
(наименование юридического лица)

Юридический/почтовый адрес: \_\_\_\_\_

ИНН/КПП \_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_ Факс: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_

### АРЕНДОДАТЕЛЬ

\_\_\_\_\_  
(должность)

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., подпись, печать)

### АРЕНДАТОР

\_\_\_\_\_  
(должность)

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., подпись, печать)

Приложение 1  
к Договору аренды имущества,  
находящегося в государственной собственности  
Донецкой Народной Республики  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г. № \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,  
именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице \_\_\_\_\_,  
действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_,  
именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице \_\_\_\_\_,  
действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны,  
именуемые в дальнейшем Стороны.

Во исполнение пункта 1.2 настоящего Договора Стороны утверждают состав недвижимого имущества Донецкой Народной Республики, расположенного по адресу \_\_\_\_\_, для реализации масштабного инвестиционного проекта (проекта по размещению объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения) \_\_\_\_\_ и использования в соответствии с его целевым назначением.

### Состав недвижимого имущества

№ п/п	Наименование	Технические характеристики (вид, назначение, кадастровый номер, этажность, собственник (балансодержатель)	Площадь, кв. м
1.			
2.			
3.			
4.			

Общая площадь Объекта, передаваемого в аренду, составляет \_\_\_\_ кв. м.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

**АРЕНДАТОР**

\_\_\_\_\_  
(подпись, печать)

\_\_\_\_\_  
(подпись, печать)