Приложение

к Порядку передачи в аренду имущества

Тельмановского муниципального округа

Донецкой Народной Республики,

(пункт 4.6)

**Типовой договор аренды**

**недвижимого муниципального имущества**

**Договор аренды**

**недвижимого муниципального имущества** №\_\_\_\_\_\_

пгт. Тельманово «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_

АРЕНДОДАТЕЛЬ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, фамилия, имя и отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и АРЕНДАТОР:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,   
 (должность, фамилия, имя и отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий Договор (в дальнейшем – Договор) о нижеследующем:

**1.** **Предмет Договора**

1.1 Арендодатель на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(разрешение на заключение договора аренды, протокола

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ передает, а Арендатор

конкурсной комиссии по проведению конкурса на право аренды и др.)

принимает в платное пользование (аренду) следующее имущество (в дальнейшем - Объект):

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

расположенное по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., находящееся на балансе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. В соответствии с техническим паспортом Объект находится на \_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(в случае аренды нежилого встроенного помещения или

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

части помещения указать нумерацию, литеру со ссылкой на технический паспорт здания)

1.3. Рыночная (оценочная) стоимость Объекта по состоянию на \_\_\_\_\_\_\_\_\_ составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

1.4. Балансовая (остаточная) стоимость Объекта по состоянию на \_\_\_\_\_\_\_\_составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

1.5. Объект передается в аренду с целью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(указывается в соответствии с видом деятельности, для которого используется объект, согласно Методики расчёта платы за аренду объектов коммунальной (муниципальной) собственности)

**2. Условия передачи и возврата арендованного Объекта**

2.1. Передача Арендатору Объекта в аренду оформляется актом приема-передачи, который подписывается сторонами в трех экземплярах при фактической передаче Объекта и является неотъемлемой частью Договора.

В случае неподписания акта приема – передачи сторонами, Договор считается незаключенным.

2.2. Передача в аренду Объекта Арендатору не влечет за собой переход права собственности на этот Объект. На срок передачи Объекта в аренду его собственником остается муниципальное образование Тельмановский муниципальный округ, а Арендатор пользуется им в течение срока аренды.

2.3. Передача Объекта в аренду осуществляется по рыночной (оценочной) стоимости (не ниже), за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2.3 Методики расчета и распределения арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования Тельмановский муниципальный округ Донецкой Народной Республики (в дальнейшем – Методика).

2.4. Возврат Арендатором Арендодателю Объекта оформляется актом приема-передачи, который подписывается обеими сторонами (кроме случаев, гибели (уничтожения) Объекта, смерти Арендатора – физического лица, ликвидации Арендатора – юридического лица). Объект считается возвращенным Арендодателю с момента подписания сторонами акта приема-передачи.

При оставлении Арендатором арендованного имущества без передачи его по акту, Арендатор несет полную материальную ответственность за причиненный ущерб Объекту. При этом Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты неустойки в размере двойной месячной арендной платы за каждый месяц просрочки передачи Объекта по акту.

За имущество, оставленное Арендатором в арендуемом помещении без присмотра и охраны, Арендодатель ответственности не несет.

2.5. Сторона по Договору, которая принимает Объект, обязана в присутствии представителя передающей стороны проверить состояние Объекта. В ином случае, Объект считается переданным стороне в надлежащем состоянии.

2.6. Обязанность по составлению акта приема-передачи возлагается на сторону, которая передает Объект.

1. **Арендная плата**

3.1. Арендная плата определяется на основании Методики (при проведении конкурса – на основании протокола конкурсной комиссии по проведению конкурса на право аренды от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_), и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в месяц.

Размер арендной платы за каждый последующий календарный месяц определяется путем корректировки размера арендной платы за предыдущий месяц на официально опубликованный органом статистики индекс инфляции предыдущего месяца.

3.2. Размер арендной платы пересматривается по требованию одной из сторон в случае изменения Методики, издания нормативно-правовых актов, регулирующих порядок расчета арендной платы и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.3. Арендная плата ежемесячно, не позднее 25 числа текущего месяца перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя.

Об изменении счета для перечисления средств Арендодатель заблаговременно сообщает Арендатору.

3.4. Арендатор в течение 2 дней с момента осуществления платежей предоставляет Арендодателю копию соответствующего платежного документа.

3.5. Сверхнормативная сумма арендной платы, поступившая в бюджет и/или Арендодателю, подлежит зачету в счет следующих платежей.

3.6. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы обеспечиваются в виде неустойки.

3.7. В случае прекращения (расторжения) Договора, Арендатор платит арендную плату до дня возвращения Объекта по акту приёма-передачи включительно. Окончание срока Договора не освобождает Арендатора от обязанности выплаты сумм задолженности по арендной плате, если таковая возникла, а также от уплаты санкций, в местный бюджет муниципального образования Тельмановский муниципальный округ и Арендодателю.

1. **Использование амортизационных отчислений**

4.1. Амортизационные отчисления осуществляются в установленном законодательством порядке и направляются арендодателем на восстановление арендованного Объекта, и поддержание его в надлежащем состоянии.

1. **Обязанности Арендатора**

Арендатор обязан:

5.1. Использовать арендованный Объект в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего Договора.

5.2. Своевременно и в полном объеме оплачивать арендную плату независимо от результатов его хозяйственной деятельности. Копии платежных поручений, которые подтверждают оплату аренды, в обязательном порядке предоставлять арендодателю для осуществления качественного учета и контроля за поступлением денежных средств. В случае отсутствия копии платежного документа и невозможности подтверждения поступления денежных средств другим документом, сумма, подлежащая к оплате, определяется как задолженность.

5.3. По требованию Арендодателя проводить сверку взаиморасчетов по арендным платежам, и оформлять соответствующие акты сверок.

5.4. Обеспечить сохранность арендованного Объекта, надлежащую эксплуатацию Объекта и инженерного оборудования, внутридомовых сетей, предотвращать их повреждение, порчу и уничтожение. В случае аварий и проведения плановых ремонтных работ уведомлять об этом арендодателя.

5.5. Возмещать арендодателю убытки, причиненные ненадлежащим ремонтом или эксплуатацией Объекта.

5.6. Поддерживать арендованный Объект в надлежащем состоянии, своевременно осуществлять за собственный счет его текущий ремонт.

5.7. Не допускать перепланировку и переоборудование Объекта без письменного согласования с администрацией Тельмановского муниципального округа и арендодателем Объекта.

5.8. Застраховать Объект на основаниях и в порядке, определенных действующим законодательством.

5.9. Обеспечить соблюдение противопожарных требований, стандартов, норм, правил, а также выполнение требований предписаний и постановлений органов пожарного и технического надзора. Поддерживать в надлежащем состоянии средства противопожарной безопасности и связи, оборудование и инвентарь, не допускать их использования не по назначению.

5.10. Обеспечить соблюдение порядка на прилегающей к объекту территории, принимать участие в мероприятиях по благоустройству, поддержанию чистоты в установленном порядке.

5.11. Обеспечить доступ представителей арендодателя и представителей администрации Тельмановского муниципального округа, для осуществления осмотра технического состояния, целевого использования объекта в соответствии с Договором и др., предоставлять по первому требованию всю необходимую информацию об объекте аренды для проверки соблюдения арендатором условий данного договора.

5.12. Компенсировать арендодателю сумму, равную размеру платы за землю, подлежащей оплате Арендодателем, пропорционально площади арендованного Объекта на основании направленных Арендодателем счетов.

5.13. В случае прекращения или расторжения Договора вернуть Арендодателю арендованный Объект в надлежащем состоянии, с учетом нормального физического износа, и возместить Арендодателю убытки в случае ухудшения состояния или утраты (полной или частичной) арендованного Объекта по вине Арендатора (кроме случая повреждения в результате проведения боевых действий).

5.14. Заключить договора на предоставление коммунальных услуг и услуг электроснабжения с соответствующими поставщиками, копии договоров предоставить арендодателю (балансодержателю), или, в случае невозможности заключения договоров с соответствующими поставщиками, заключить с арендодателем (балансодержателем) арендованного объекта договор на возмещение расходов арендодателя (балансодержателя) на содержание арендованного объекта и предоставление коммунальных услуг и услуг электроснабжения.

5.15. Не передавать свои обязательства по Договору и не передавать Объект полностью или частично в пользование другому лицу (без заключения договора субаренды) без письменного согласия Арендодателя.

5.16. Не заключать договора (контракты, соглашения), в том числе о совместной деятельности, связанные с каким-либо использованием Объекта аренды другим юридическим или физическим лицом, а в случае необходимости заключения таких договоров осуществлять только с разрешения Арендодателя.

Нарушение вышеуказанных условий является основанием для расторжения договора аренды.

5.17. В случае принятия решения о реорганизации, ликвидации или банкротстве арендатора письменно уведомить об этом арендодателя в 10-дневный срок с момента

возникновения перечисленных обстоятельств и предоставить документ, оформленный в установленном порядке, в котором содержится информация о правопреемственности, банкротстве или ликвидации арендатора.

5.18. В случае изменения счёта, наименования предприятия, местонахождения (юридического адреса), телефона, платёжных и почтовых реквизитов, а также в случае принятия решения о реорганизации или ликвидации письменно уведомить об этом Арендодателя в недельный срок.

1. **Права Арендатора**

Арендатор имеет право:

6.1. По согласованию с Арендодателем и в порядке, установленном администрацией Тельмановского муниципального округа проводить улучшения арендованного объекта, которые обусловливают увеличение его стоимости.

6.2. Самостоятельно распределять доходы, полученные в результате использования Объекта.

6.3. По предварительному согласованию с Арендодателем передавать третьим лицам Объект в субаренду (полностью или в определенной части), если иное не предусмотрено действующим законодательством или решениями собственника Объекта, настоящим Договором.

**7. Обязанности Арендодателя**

Арендодатель обязывается:

7.1. Передать Арендатору в аренду Объект согласно настоящему Договору по акту приема-передачи, который подписывается одновременно с настоящим Договором.

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

7.3. Контролировать путем проведения проверок наличие, техническое состояние, и использование Арендатором Объекта по назначению, указанному в п. 1.5. настоящего Договора и выполнение других условий Договора.

**8. Права Арендодателя**

Арендодатель имеет право:

8.1. Выступать с инициативой относительно внесения изменений в настоящий Договор или его расторжения в случае ухудшения состояния арендованного Объекта в результате невыполнения или ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора и из других оснований, предусмотренных законодательством и Договором.

8.2. Отказаться от Договора и требовать возвращения Объекта, если Арендатор не вносит арендную плату в течение трех месяцев подряд, и других случаях, предусмотренных Договором.

8.3. Требовать обеспечения доступа представителей Арендодателя для осуществления обзора технического состояния, целевого использования Объекта в соответствии с Договором.

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

9.1. За несвоевременное или неполное перечисление арендной платы арендодатель начисляет неустойку в размере 0,5 % от суммы задолженности арендной платы за каждый день просрочки. Суммы неустойки перечисляются в местный бюджет муниципального образования Тельмановского муниципального округа в полном объеме.

9.2. Споры, которые возникают по настоящему Договору или в связи с ним, не решенные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке

**10. Внесение изменений, расторжение и прекращение договора**

10.1. Изменение условий договора проводится по взаимному согласию сторон. Условия Договора могут быть изменены также в связи с изменениями в действующем законодательстве.

10.2. Внесение изменений и дополнений в Договор оформляется путем заключения дополнительного соглашения к Договору, в форме, в которой заключен Договор.

10.3. В случае, если стороны не достигли согласия относительно изменения Договора, заинтересованная сторона имеет право передать спор на решение суда.

10.4. Основания для прекращения Договора по инициативе Арендодателя:

* Арендатор пользуется Объектом не по целевому назначению;
* Арендатор самовольно передал Объект в пользование другому лицу;
* Арендатор своим небрежным поведением создает угрозу уничтожения или повреждение Объекта;
* Арендатор не вносит арендную плату в течение трех месяцев подряд;
* Арендатор не соблюдает требования, предусмотренные п. 5.16 настоящего Договора;

- Арендатор не исполняет другие обязанности, предусмотренные условиями Договора.

10.5. Расторжение Договора осуществляется по согласию сторон. Сторона, которая решила расторгнуть Договор, направляет второй стороне соответствующие письменные намерения. К предложениям прилагается 2 экземпляра акта приема-передачи. Вторая сторона обязана в течение 20 календарных дней после получения предложений сообщить заинтересованной стороне о результатах их рассмотрения, и в случае согласия с расторжением Договора подписать акт приема-передачи и один экземпляр вернуть инициатору расторжения Договора.

10.6. При наступлении условий, указанных в п.10.4 данного Договора Арендодатель имеет право расторгнуть Договор досрочно в одностороннем порядке, уведомив о своем намерении арендатора за 30 календарных дней, направив ему письмо с уведомлением (отсчёт 30 календарных дней начинается с даты документа, подтверждающего отправку письма), либо вручив письмо лично под роспись.

В случае, если Арендатор отказывается принимать письмо о расторжении Договора лично, Арендодатель составляет акт в присутствии 2-х физических лиц, об отказе Арендатора принять письмо.

10.7. В случае, если Арендатор предоставил свои обоснованные доводы по расторжению Договора и стороны не достигли согласия, заинтересованная сторона имеет право передать спор на решение суда.

10.8. Договор прекращается в случае:

* окончания срока, на который он был заключен;
* досрочно, в одностороннем порядке по инициативе арендодателя;

- досрочно по согласованию сторон или по решению суда;

- гибели (уничтожения) объекта;

- банкротства (ликвидации) арендатора;

- смерти арендатора - физического лица (для физических лиц).

10.9. В случае прекращения действия договора на любых основаниях, предусмотренных законодательством, арендатор имеет право оставить за собой проведенные им улучшения, которые осуществлены при согласовании арендодателя за счет собственных средств арендатора, если эти улучшения могут быть отделены без причинения вреда Объекту.

10.10. Улучшения, осуществляемые Арендатором, которые невозможно отделить без вреда для Объекта, остаются в муниципальной собственности Тельмановского муниципального округа. Стоимость таких улучшений компенсации Арендодателем не подлежит.

**11. Срок действия Договора, другие условия**

11.1. Настоящий договор вступает в силу после его подписания и регистрации Арендодателем и действует до «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_\_\_.

11.2. Условия Договора сохраняют силу в течение всего срока его действия и в случаях, когда после его заключения, законодательством установлены правила, которые ухудшают положение Арендатора (кроме случаев изменения размера арендной платы в связи с изменением Методики).

11.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

11.4. Настоящий Договор заключен в 2-х (двух) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, по одному для Арендодателя, Арендатора.

**12. Дополнительные условия (в случае необходимости)**

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

**13. Платежные и почтовые реквизиты сторон**

Арендодатель Арендатор

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |