

Приложение  
к Порядку передачи муниципального  
имущества в аренду (субаренду)

(пункт 2.7)

**Типовой договор  
аренды муниципального имущества  
муниципального образования городской округ Донецк  
Донецкой Народной Республики**

г. Донецк

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся: \_\_\_\_\_,  
(полное наименование Арендодателя)

ОГРН \_\_\_\_\_, местонахождение: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (адрес)

(далее - Арендодатель), в лице \_\_\_\_\_,  
(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_,  
(наименование документа)

с одной стороны, и \_\_\_\_\_,  
(полное наименование Арендатора)

ОГРН \_\_\_\_\_, местонахождение: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (адрес)

(далее - Арендатор), в лице \_\_\_\_\_,  
(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_,  
(устав, доверенность и др.)

с другой стороны, в дальнейшем именуемые Сторонами, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в срочное платное пользование недвижимое/движимое имущество/оборудование, транспортное средство, иное имущество, находящееся в собственности муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (указать вид имущества, полное название)

площадью \_\_\_\_\_ кв. м, расположенное(-ые) на \_\_\_\_\_ этаже(-ах),

\_\_\_\_\_ (дома, помещения, здания)

расположенное по адресу: \_\_\_\_\_

(далее - Имущество), находящееся на балансе \_\_\_\_\_  
(далее - Балансодержатель).

1.2. Имущество передается в аренду для использования по целевому назначению \_\_\_\_\_.

1.3. Стоимость объекта аренды, согласно отчету об оценке имущества, составляет \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.).

## **2. Условия передачи Имущества Арендатору, использование амортизационных отчислений**

2.1. Арендатор вступает в срочное платное пользование Имуществом с даты подписания акта приема-передачи (в случае заключения договора аренды на срок менее года) по дату прекращения срока действия настоящего Договора.

В случае заключения договора аренды на срок более года Арендатор вступает в срочное платное пользование Имуществом с даты государственной регистрации настоящего Договора по дату прекращения срока его действия.

2.2. Передача Имущества в аренду не влечет за собой передачу Арендатору права собственности на это Имущество. Собственником Имущества остается муниципальное образование городской округ Донецк Донецкой Народной Республики, а Арендатор пользуется им в течение срока аренды.

2.3. Обязанность по составлению акта приема-передачи возлагается на Арендодателя.

2.4. Арендатор не имеет права передавать арендованное имущество в залог.

2.5. Предусмотренные законодательством амортизационные отчисления на Имущество начисляет и оставляет в своем распоряжении Балансодержатель. Амортизационные отчисления используются на восстановление основных фондов.

## **3. Арендная плата**

3.1. Арендная плата определяется на основании Методики расчета и распределения арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики (далее - Методика), утвержденной решением Донецкого городского совета Донецкой Народной Республики, и составляет без НДС за \_\_\_\_\_ месяц аренды 20\_\_ г. \_\_\_\_\_ руб.

В случае если Арендатор определяется по результатам торгов (конкурс, аукцион) на право аренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики, данный пункт излагается в следующей редакции:

«3.1. Арендная плата, определенная по результатам торгов (конкурс, аукцион) на право аренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики, составляет без НДС за \_\_\_\_\_ месяц аренды 20\_\_ г. \_\_\_\_\_ руб.».

3.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменять размер арендной платы в случаях:

- изменения действующего законодательства;
- изменений в Методике.

В случае если договор аренды заключается на срок более года, договором предусматривается ежегодная индексация с учетом индекса инфляции, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3. В арендную плату не включаются затраты на содержание дома и придомовой территории (эксплуатационные расходы), а также стоимость потребленных коммунальных услуг, арендная плата за землю (компенсационные платежи плательщика земельного налога) и налог на добавленную стоимость. Арендатор обязан самостоятельно заключить соответствующие договоры с поставщиками коммунальных услуг, на основании которых оплачивать стоимость потребленных коммунальных услуг и эксплуатационных расходов, либо компенсировать их стоимость Балансодержателю на основании соответствующих договоров.

3.4. В случае использования недвижимого и движимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики, в течение неполного календарного месяца (первого и/или последнего месяца аренды), суточная арендная плата за дни использования определяется в соответствии с Методикой на основании арендной платы за соответствующие месяцы пропорционально дням использования.

3.5. Налог на добавленную стоимость при аренде муниципального имущества начисляется и перечисляется арендатором самостоятельно в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.6. Размер арендной платы пересматривается по требованию одной из Сторон в случаях внесения изменений в Методику, существенных изменений состояния объекта аренды, а также в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Указанные действия оформляются соответствующим дополнительным соглашением. Пересмотр размера арендной платы осуществляется в соответствии с требованиями Методики.

3.7. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 15 числа включительно месяца, следующего за текущим.

3.8. В случае несвоевременного или не в полном объеме внесения арендной платы Арендатор уплачивает неустойку (пеню) в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

3.9. Суммы арендной платы, излишне перечисленные в бюджет муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики, зачисляются в счет последующих платежей за аренду имущества.

3.10. В случае если Арендатор продолжает пользоваться Имуществом после прекращения срока действия настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить арендную плату за весь период фактического пользования Имуществом (до дня возврата Имущества по акту приема-передачи включительно).

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) пени, в бюджет муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики.

3.11. Задолженность по арендной плате, которая образовалась в период действия настоящего Договора, взыскивается в бюджет муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики, с учетом пени.

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

3.13. 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.

#### **4. Обязанности Арендатора**

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

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

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

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

4.5. Арендатор обязуется своевременно осуществлять за собственные средства текущий ремонт и устранять аварийные ситуации на объекте аренды, не производить капитальный ремонт и реконструкцию арендованного Имущества без письменного согласия Арендодателя.

4.6. Согласие на осуществление улучшений предоставляется Арендатору в форме письма Администрации городского округа Донецк.

4.7. Контроль за осуществлением улучшений объекта аренды может осуществляться Арендодателем и/или представителями функциональных, самостоятельных отраслевых или территориальных органов Администрации городского округа Донецк, в ведении (управлении) которых находится Арендодатель.

4.8. После осуществления в полном объеме разрешенных Арендатору улучшений объекта аренды, предусмотренных дефектным актом и сметой затрат на их проведение, Арендатор предоставляет Арендодателю информацию о завершении выполнения работ с предоставлением акта(ов) приемки

выполненных работ и документов, подтверждающих оплату указанных работ, и проведенных Арендатором расчетов за выполненные улучшения объекта, в том числе на приобретенные материалы;

справку, выданную Арендатором, о понесенных затратах на производство улучшений объекта аренды.

4.9. При расторжении или прекращении договора аренды Арендатор вправе оставить за собой проведенные им улучшения объекта, осуществленные за счет собственных средств, если они могут быть отделены от объекта аренды без причинения ему вреда.

Неотделимые улучшения являются собственностью муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики и компенсации не подлежат.

4.10. Если в результате производства улучшений объекта аренды Арендатором создана новая вещь, Арендатор не становится ее владельцем (совладельцем).

Возмещение за произведенные за счет собственных средств и с согласия Арендодателя неотделимые улучшения арендованного Имущества Арендатору не предоставляется.

4.11. Арендатор обязуется в течение месяца со дня заключения настоящего Договора застраховать арендованное Имущество на сумму не ниже, чем его стоимость, согласно отчету об оценке имущества в пользу Стороны, которая несет риск случайной гибели или повреждения объекта аренды, в порядке, определенном действующим законодательством, и представить Арендодателю заверенные печатью (подписью) Арендатора копии страхового полиса и платежного поручения в 5-дневный срок со дня получения страхового полиса, а также постоянно обновлять договор страхования таким образом, чтобы в течение всего срока аренды Имущество было застрахованным.

4.12. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора Арендатор обязуется возвратить Арендодателю арендованное 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) арендованного Имущества по вине Арендатора - компенсировать Арендодателю убытки, размер которых определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.13. Арендатор обязуется осуществлять затраты, связанные с содержанием арендованного Имущества, и в течение 15 календарных дней после подписания настоящего Договора заключить с Балансодержателем арендованного Имущества договор о компенсации затрат Балансодержателя на содержание арендованного Имущества и предоставление коммунальных услуг Арендатору.

В течение 30 (тридцати) календарных дней после подписания настоящего Договора обязан заключить договоры на водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, снабжение иными ресурсами арендованного Имущества непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги и копии таких договоров предоставить Арендодателю.

В случае если объектом аренды является Имущество, находящееся в составе многоквартирного дома, оплата расходов за содержание этого Имущества и коммунальные услуги включает в себя:

плату за коммунальные услуги;

плату за содержание помещения, включающее в себя услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение холодной водой, горячей водой, электрической энергией, потребляемыми при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также по отведению сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

4.16. Арендатор обязуется обеспечивать доступ в арендованные помещения представителей Балансодержателя и/или Арендодателя, ответственных за соблюдение правил пожарной безопасности.

4.17. По требованию Арендодателя Арендатор обязуется предоставлять необходимые материалы, сведения, документы, подтверждающие выполнение условий настоящего Договора.

4.18. В случае если настоящий Договор заключен на срок более года, Арендатор обязан обеспечить проведение государственной регистрации настоящего Договора в срок, предусмотренный законодательством, со дня его подписания за свой счет и своими силами.

В течение трех рабочих дней после проведения государственной регистрации Арендатор обязан предоставить Арендодателю информацию, подтверждающую проведение государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

4.19. Письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок не позднее, чем за два месяца до истечения срока настоящего Договора.

4.20. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Имущество Арендодателю по акту приема-передачи. Акт приема-передачи составляется Арендодателем. Имущество считается возвращенным Арендодателю с момента подписания Сторонами акта приема-передачи. До фактического возврата Имущества по акту приема-передачи риск его случайной гибели или случайного повреждения несет Арендатор.

## 5. Права Арендатора

5.1. Арендатор имеет право сдавать арендованное Имущество в субаренду с соблюдением требований, установленных действующим законодательством.

5.2. Арендатор имеет право, после заключения договора аренды, за счет собственных средств провести работы по капитальному ремонту и иному улучшению объекта аренды, после письменного согласования с Арендодателем.

5.3. Выполнение Арендатором работ по проведению улучшений объекта аренды за счет собственных средств, в том числе таких, которые направлены на улучшение физического (технического) состояния объекта аренды и/или его потребительских качеств, отделение которых приведет к уменьшению его рыночной стоимости, возможно только с письменного разрешения Арендодателя.

5.4. Арендатор имеет право выкупить арендованное Имущество в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

## **6. Обязанности Арендодателя**

6.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору в аренду Имущество согласно настоящему Договору по акту приема-передачи, который подписывается одновременно с настоящим Договором.

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

6.3. Арендодатель обязуется осуществлять контроль за состоянием объекта аренды, полнотой и своевременностью внесения арендной платы, подлежащей перечислению в бюджет муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики.

6.4. Арендодатель обязуется принять от Арендатора по акту приема-передачи Имущество. День возврата арендованного Имущества включается в период, за который начисляется арендная плата.

## **7. Права Арендодателя**

7.1. Арендодатель имеет право контролировать наличие, состояние, целевое и эффективное использование Имущества, 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 арендованного Имущества вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора Арендатором, использования Арендатором арендованного Имущества не по целевому назначению, невнесения Арендатором арендной платы в течение 3 (трех) месяцев подряд, а также невыполнения других условий настоящего Договора.

7.3. 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 и настоящим Договором.

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

8.4. В случае банкротства Арендатора он отвечает по обязательствам имуществом, которое принадлежит ему на праве собственности, в соответствии с законодательством.

8.5. В случае, если объект аренды является объектом культурного наследия (памятник истории и культуры), то он передается в аренду при условии обременения Арендатора обязательствами по его содержанию, сохранению и использованию.

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

9.1. Настоящий Договор заключен сроком на \_\_\_\_\_, действует с \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. включительно и считается заключенным с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

В случае, когда срок аренды более года, настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с даты его регистрации.

9.2. Условия настоящего Договора сохраняют силу в течение всего срока его действия, в том числе и в случаях, когда после его заключения законодательством устанавливаются правила, ухудшающие положение Арендатора, а в части обязательств Арендатора в отношении арендной платы - до исполнения обязательств.

9.3. Изменения, дополнения в настоящий Договор, досрочное расторжение настоящего Договора допускаются по согласию Сторон.

Предлагаемые изменения и дополнения рассматриваются в течение месяца с даты их представления к рассмотрению другой Стороной и оформляются дополнительным соглашением. Если согласие не будет достигнуто, споры решаются в судебном порядке.

9.4. По истечении срока действия настоящего договора Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, имеет право на заключение договора на новый срок, согласно действующему законодательству.



9.5. Арендатор обязан письменно обратиться в адрес Главы округа о намерении заключить договор аренды на новый срок, не менее чем за 2 (два) месяца до окончания срока действия настоящего договора.

9.6. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению Сторон.

9.7. 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).

9.8. Действие настоящего Договора прекращается в следующих случаях:  
истечения срока действия, на который он был заключен, если не позднее чем за 3 (три) месяца до окончания срока действия настоящего Договора Арендодатель выразил возражение о заключении Договора на новый срок;  
приватизации (отчуждения) арендованного имущества в пользу Арендатора - с даты подписания акта приема-передачи на основании договора купли-продажи, заключенного сторонами;  
изменения Арендатором цели использования;  
передачи Арендатором без разрешения Арендодателя муниципального имущества в пользование другому лицу;  
гибели объекта аренды;  
банкротства Арендатора;  
прекращения деятельности Арендатора - юридического лица;  
досрочно по согласию Сторон или по решению суда;  
в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.9. Основания для расторжения Арендодателем настоящего Договора аренды:

Арендатор пользуется Имуществом с существенным нарушением условий настоящего Договора либо пользуется Имуществом не по его целевому назначению;

Арендатор систематически нарушает условия Договора;

Арендатор существенно ухудшает состояние Имущества;

Арендатор уклоняется от осуществления государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных к нему соглашений;

Арендатор своевременно не производит текущий ремонт арендованного Имущества;

Арендатор производит перепланировку и переоборудование Имущества без письменного разрешения Арендодателя;

Арендатор предоставляет полученное Имущество (как в целом, так и в части) другим лицам по какому-либо основанию без письменного согласия Арендодателя.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств по договору, в установленные законодательством сроки.

9.10. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора Имущество возвращается Арендатором Арендодателю.

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

9.11. Имущество считается возвращенным Арендодателю с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

Обязанность в отношении составления акта приема-передачи о возврате имущества возлагается на Арендодателя.

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

9.13. Настоящий Договор составлен на русском языке в двух экземплярах, являющихся идентичными, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

В случае если настоящий Договор подлежит государственной регистрации, составляется экземпляр Договора для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

#### 10. Платежные и почтовые реквизиты Сторон

**Арендодатель**

---

---

---

---

М. П.

**Арендатор**

---

---

---

---

М. П.