Приложение 2

к Порядку предоставления в аренду организациям финансового сектора

объектов движимого и недвижимого

имущества, находящихся в собственности Донецкой Народной Республики
без проведения торгов

(пункт 3.1.12)

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

«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду имущество, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, для целей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, которое прилагается к договору и является его неотъемлемой частью, и использования в соответствии с его целевым назначением (далее – Имущество, Объект).

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

Площадь передаваемого в аренду недвижимого Имущества –
\_\_\_\_\_ кв. м.

1.3. Имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора, предоставляется Арендатору без конкурса или аукциона.

Продолжение приложения 2

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](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_41013/)»), 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. 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.

1.6. 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.

1.7. На момент заключения настоящего Договора Объект Договора закреплен/или не закреплен на праве хозяйственного ведения или оперативного управленияза \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (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).

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

1.9. 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.10. Передача в аренду земельного участка оформляется отдельным договором.

Продолжение приложения 2

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

**3. Арендная плата**

3.1. Арендная плата определяется на основании Методики расчета
и распределения арендной платы за пользование имуществом Донецкой Народной Республики, утвержденной постановлением Правительства Донецкой Народной Республики от 4 декабря 2023 г. № 103-2.

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.

Продолжение приложения 2

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

В назначении платежа обязательно указываются номер и дата Договора.

3.4. Размер арендной платы может быть пересмотрен.

3.5. Новый размер арендной платы, порядок ее оплаты и новые реквизиты определяются на основании отчета об оценке либо в соответствии с величиной коэффициента инфляции, зафиксированного в ежегодном Федеральном законе «О федеральном бюджете».

Уведомление об установлении нового размера арендной платы,
и порядка ее оплаты составляется Арендодателем в двух экземплярах
(по одному для каждой из Сторон) и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.6. Арендная плата, перечисленная несвоевременно или не в полном объеме взыскивается в бюджет Донецкой Народной Республики с учетом неустойки, штрафа, пени в размере 0,1%, от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

В назначении платежа обязательно указываются номер и дата Договора.

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

Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является день перечисления денежных средств в бюджет Донецкой Народной Республики.

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

3.9. 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.

Продолжение приложения 2

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.

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

3.11. 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 целевым назначением 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 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

Продолжение приложения 2

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 пятидневный срок с даты подписания Акта приема-передачи, заключить с Арендодателем Договоры на возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов на срок, действия настоящего Договора, предусмотрев обязанность Арендатора по возмещению коммунальных, эксплуатационных
и административно-хозяйственных расходов с даты подписания Акта приема-передачи.

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 течение 5 (пяти) рабочих дней.

4.11. По требованию Арендодателя Арендатор обязуется представлять необходимые материалы, сведения, документы, подтверждающие выполнение 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. Арендатор обязуется в месячный срок со дня заключения настоящего Договора застраховать имущественные интересы, связанные
с риском утраты (гибели), недостачи или повреждения Объекта, в пользу Арендодателя на весь срок действия Договора (страхование имущества)
и предоставлять Арендодателю информацию о заключенных договорах страхования, вносимых в них изменениях и (или) их расторжении, путем направления уведомления заказным письмом в месячный срок со дня
их заключения, изменения и (или) расторжения.

4.14. 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

Продолжение приложения 2

подписания акта приема-передачи имущества и до даты возврата имущества Арендодателю на основании акта приема-передачи.

**5. Права Арендатора**

5.1. Требовать от Арендодателя передачи Объекта во временное владение и пользование (в аренду) в техническом состоянии пригодном
для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, в течение срока аренды, установленного настоящим Договором.

**6. Обязанности Арендодателя**

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

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

6.3. В случае освобождения Арендатором Объекта, без оформления Акта приема-передачи сообщить об этом в орган управления
или Уполномоченный орган соответственно в течение трех дней с момента, когда Арендодателю стало об этом известно.

В случае невозможности принять Объект сообщить об этом в орган управления или Уполномоченный орган соответственно в течение пяти дней.

**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 проводить проверки выполнения Арендатором условий настоящего Договора с оформлением соответствующих актов проверки.

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.

7.4. Арендодатель вправе требовать от Арендатора своевременного
и надлежащего исполнения обязательства по перечислению арендной платы за пользование Объектом в соответствии с условиями настоящего Договора.

Продолжение приложения 2

7.5. Арендодатель вправе требовать от Арендатора по окончании срока аренды своевременного возврата Объекта в состоянии не хуже, чем
в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа.

**8. Порядок возврата Объекта Арендодателю**

8.1. До дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Арендатор обязан:

8.1.1. Совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки своевременности и полноты оплаты арендной платы и неустойки
(если таковая имеется) по настоящему Договору. В случае установления наличия задолженности у Арендатора по арендной плате и/или неустойке, штрафам, пени Стороны Договора в обязательном порядке подписывают соглашение, предусматривающее обязательство Арендатора погасить указанную задолженность в срок, согласованный с Арендодателем.

8.1.2. Освободить помещения Объекта и подготовить Объект
к передаче Арендодателю не позднее дня окончания срока аренды.

**9. Ответственность Сторон**

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

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

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

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

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

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

10.3. 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

Продолжение приложения 2

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.

10.4. 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).

10.5. Действие настоящего Договора прекращается в случаях:

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

2) гибели Имущества;

3) существенное ухудшение состояния арендованного имущества;

4) банкротства Арендатора;

5) прекращения деятельности Арендатора – юридического лица;

6) досрочно судом по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством.

10.6. Основания расторжения Арендодателем настоящего Договора аренды:

1) Арендатор пользуется Имуществом с существенным нарушением условий настоящего Договора или назначения Имущества,
а также в целях, не связанных с его реализацией;

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

4) Арендатор передает свои права и обязанности по настоящему Договору аренды третьим лицам;

5) по решению суда.

10.7. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора неотделимые улучшения Имущества, осуществленные Арендатором
с согласия Арендодателя признаются собственностью Донецкой Народной Республики и возмещению не подлежат.

Продолжение приложения 2

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

10.8. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора Имущество в течение 10 рабочих дней 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.

10.9. Имущество считается возвращенным Арендодателю с даты подписания Сторонами акта приема-передачи. Обязанность в отношении составления акта приема-передачи о возврате имущества возлагается
на Арендатора.

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

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

**11. Разрешение споров**

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

11.2. 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.

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

**12. Приложения**

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

Продолжение приложения 2

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

6) Документы, удостоверяющие право собственности Арендодателя
на Объект аренды (Приложение № \_\_).

**13. Платежные и почтовые реквизиты Сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ:** |  | **АРЕНДАТОР:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| (наименование уполномоченного органа государственной власти субъекта Российской Федерации / органа местного самоуправления) |  | (наименование юридического лица) |
| Юридический/почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ** | **АРЕНДАТОР** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*должность*)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*Ф.И.О., подпись, печать*) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*должность*)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*Ф.И.О., подпись, печать*) |