*Приложение 1*

*к п. 9.2. Временного положения*

*о порядке передачи в аренду государственного имущества*

Типовой договор

ДОГОВОР АРЕНДЫ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_

г. Донецк \_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, идентификационный код юридического лица\_\_\_\_\_\_\_\_, местонахождение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(далее - Арендодатель) в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, утвержденного\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, приказа \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, идентификационный код \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, местонахождение которого: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Арендатор) в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, зарегистрированного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.20\_\_ г. за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили этот Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1.Арендодатель передает, а Арендатор принимает в срочное платное пользование государственное имущество – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (реестровый №\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (далее - Имущество), расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, которое находится на балансе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Балансодержатель), стоимость которого определена согласно отчету об оценке на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. и составляет по независимой оценке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_грн.

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

1.3. Состояние Имущества на момент заключения договора определяется в акте приема-передачи по согласованному заключению Балансодержателя и Арендатора.

**2. Условия передачи арендованного имущества Арендатору**

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

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

2.3. Передача Имущества в аренду осуществляется по стоимости, определенной в отчете о независимой оценке/ акте оценки, составленном согласно Методики оценки. До нормативно-правового урегулирования в сфере оценки имущества в Донецкой Народной Республике, в соответствии с п.2 ст. 86 Конституции ДНР, применяется Методика оценки объектов аренды, утвержденная Постановлением Кабинета Министров Украины от 10.08.1995 г. №629 (с изменениями).

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

2.5. Имущество передается в аренду без права приватизации и субаренды.

**3. Арендная плата**

3.1. До нормативно-правового урегулирования в сфере расчета арендной платы в Донецкой Народной Республике, в соответствии с п.2 ст. 86 Конституции ДНР, арендная плата определяется на основании Методики расчета арендной платы за государственное имущество и пропорции ее распределения, утвержденной постановлением Кабинета Министров Украины от 04.10.1995 г. N786 (с изменениями) (далее - Методика расчета) и составляет за базовый месяц расчета\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Арендная плата за первый месяц аренды - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_  г. определяется путем корректировки арендной платы за базовый месяц на индекс инфляции за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                                                                                                                     (месяц, годы).

Корректировка арендной платы осуществляется на основании информации об индексах инфляции, опубликованной органом статистики согласно действующему законодательству.

3.2. В случае пользования Имуществом в течение неполного календарного месяца (первого и/или последнего месяцев аренды) арендная плата за дни пользования определяется согласно действующей Методике расчета на основе арендной платы за соответствующие месяцы пропорционально дням пользования.

3.3. В случае изменения условий нормативно-правового урегулирования методики расчета и использования арендной платы в Донецкой Народной Республике арендатор обязан в течение 15 дней обратиться к Арендодателю с целью оформления дополнительного соглашения по перерасчету арендной платы.

3.4. Арендная плата перечисляется в республиканский бюджет и Балансодержателю в соотношении 50 % и 50% ежемесячно, не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным, согласно пропорций распределения.

3.5. Излишне уплаченная сумма арендной платы, поступившая в бюджет, подлежит в установленном порядке зачету в счет предстоящих платежей, а в случае невозможности такого зачета в связи с прекращением арендных отношений - возврату Арендатору. Возврат указанных средств осуществляется согласно действующему законодательству.

3.6. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы обеспечиваются в виде аванса в размере не меньшем, чем арендная плата за базовый месяц, который вносится в счет арендной платы за последний месяц (последние месяцы) аренды.

3.7. В случае прекращения (расторжения) Договора аренды Арендатор платит арендную плату до дня возвращения Имущества по акту приема-передачи включительно. Окончание срока действия Договора аренды не освобождает Арендатора от обязанности оплатить задолженность по арендной плате, если такая возникла, в полном объеме, учитывая санкции, в республиканский бюджет и Балансодержателю.

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

4.1. Амортизационные отчисления по основным средствам бюджетных организаций не проводятся, а начисляется износ.

4.2. Восстановление арендованного Имущества осуществляется арендатором в соответствии с пунктами 5.5, 5.8 настоящего Договора.

**5. Обязанности Арендатора**

Арендатор обязуется:

5.1. Использовать арендованное Имущество соответственно его назначению и условиям настоящего Договора.

5.2. В течение месяца после подписания Договора внести аванс, предусмотренный настоящим Договором.

5.3. Аванс взимается в республиканский бюджет и Балансодержателю в соотношении, определенном в пункте 3.4 настоящего Договора. После окончания основного срока Договора аренды осуществляется перечисление арендной платы за последний месяц с учетом внесенного Арендатором аванса. В случае нарушения Арендатором обязательства по уплате арендной платы он должен возместить республиканскому бюджету и Балансодержателю убытки в сумме, на которую они превышают размер аванса.

5.4. Своевременно и в полном объеме уплачивать арендную плату в республиканский бюджет и Балансодержателю.

5.5. Обеспечивать сохранность арендованного Имущества, предотвращать его повреждение и порчу, держать 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 противопожарной безопасности.

5.6. Обеспечить Арендодателю и Балансодержателю доступ на объект аренды с целью контроля за его использованием и выполнением условий Договора.

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

5.8. Своевременно осуществлять за собственный счет капитальный, текущий и другие виды ремонтов арендованного Имущества.

5.9. После нормативно-правового урегулирования механизма предоставления страховых услуг в Донецкой Народной Республике застраховать арендованное Имущество не менее, чем на его стоимость согласно Акта оценки в пользу Балансодержателя, который несет риск случайной гибели или повреждения объекта аренды, в порядке, определенном законодательством, и предоставить Арендодателю копии страхового полиса и платежного поручения. Постоянно возобновлять договор страхования таким образом, чтобы весь срок аренды Имущество было застраховано.

5.10. Ежеквартально проводить с Арендатором сверку взаиморасчетов по арендным платежам и оформлять соответствующие акты сверки.

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

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

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

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

**6. Права Арендатора**

Арендатор имеет право:

6.1. Использовать арендованное Имущество соответственно его назначению и условиям настоящего Договора.

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

**7. Обязанности Арендодателя**

Арендодатель обязуется:

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

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

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

**8. Права Арендодателя**

Арендодатель имеет право:

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

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

8.3. Осуществлять контроль за состоянием Имущества путем визуального обследования с составлением акта обследования.

8.4. Расторгнуть Договор аренды в одностороннем порядке и требовать возвращения арендованного Имущества, если Арендатор не вносит плату за пользование указанным Имуществом в течение трех месяцев подряд.

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

1) Арендатор пользуется Имуществом вопреки договору или его назначению;

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

3) Арендатор своим небрежным поведением создает угрозу повреждения Имущества.

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

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

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

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

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

10.1. Этот Договор заключен сроком на \_\_\_\_\_\_\_\_, действует с "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. по "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г. включительно.

10.2. Условия настоящего Договора сохраняют силу в течение всего срока настоящего Договора, в том числе в случаях, когда после его заключения законодательством установлены правила, ухудшающие положение Арендатора.

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

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

10.5. Действие этого Договора прекращается в результате:

- окончания срока, на который он был заключен;

- гибели арендованного Имущества;

- досрочного расторжения по взаимному согласию Сторон или по решению суда;

- банкротства Арендатора;

- ликвидации Арендатора - юридического лица (смерти физического лица);

- в результате одностороннего расторжения Договора в случаях, прямо предусмотренных договором.

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

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

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

10.8. Если Арендатор не выполняет обязанности относительно возвращения Имущества, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты неустойки в размере двойной платы за пользование Имуществом за все время просрочки, порядок начисления и уплаты которой предусмотрен разделом 3 данного Договора.

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

10.9. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством ДНР.

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

**11. Платежные и почтовые реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель |  |
| Арендатор |  |
| Балансодержатель |  |

**12. Приложения**

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

- расчет арендной платы;

- отчет об оценке Имущества, передаваемого в аренду;

- акт приема-передачи арендованного Имущества.

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

Председатель

Фонда государственного имущества

Донецкой Народной Республики С.Н. Кайда