Приложение 6

к Временному порядку передачи в аренду и передачи в безвозмездное пользование имущества муниципальной (коммунальной) собственности г. Донецка

(пункт 9.1.)

**ДОГОВОР АРЕНДЫ (Примерный)**

имущества муниципальной (коммунальной) собственности г. Донецка

г. Донецк «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее АРЕНДОДАТЕЛЬ, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее АРЕНДАТОР, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с другой стороны, что именуются вместе Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ на основании распоряжения главы администрации г. Донецка от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. №\_\_\_ , передает, а АРЕНДАТОР принимает в аренду недвижимое имущество, расположенное   
по адресу: г. Донецк, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,   
для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Этот Договор определяет взаимоотношения Сторон по временному платному использованию имущества АРЕНДАТОРОМ.

**2. ОБЪЕКТ АРЕНДЫ**

2.1. Объектом аренды является:

нежилое помещение (здание, сооружение), расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м;   
в т.ч. на \_\_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_ кв.м, полуподвале(подвале) \_\_\_\_ кв.м, согласно выкопировке поэтажного плана, которая составляет неотъемлемую часть этого Договора (приложение 1);

оборудование, инвентарь и другое индивидуальное имущество (при наличии), согласно перечня, который составляет неотъемлемую часть настоящего Договора (приложение 2).

2.2. Стоимость объекта аренды согласно оценке, проведенной экспертным путем, составляет\_\_\_\_\_\_\_ рос. руб, (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рос. рублей\_\_\_\_\_\_\_ коп.).

2.3. Описание технического состояния объекта арендына дату передачи его АРЕНДАТОРУ, его состав определяется в акте приема – передачи объекта аренды, являющегося неотъемлемой частью данного договора (приложение 3).

2.4. Объект аренды относится к муниципальной (коммунальной) собственности г. Донецка и находится на балансе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

3.1. За пользование объектом аренды АРЕНДАТОР вносит АРЕНДОДАТЕЛЮ арендную плату , расчет которой осуществляется на основании Временной методикирасчета и порядка использования арендной платы за пользование имуществом муниципальной (коммунальной) собственности г. Донецка, месячный размер которой, согласно расчету арендной платы, что является неотъемлемой частью настоящего договора (приложение 4), на дату подписания договора составляет\_\_\_\_\_\_\_\_ рос. руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рос. рублей\_\_\_\_\_\_\_ коп. ), в т.ч.:

арендная плата за объект аренды \_\_\_\_ рос. руб. арендная плата за оборудование \_\_\_\_ рос. руб.

3.2. Арендная плата за объект аренды вносится арендатором   
на следующие реквизиты:

**Получатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

3.3. Размер арендной платы может быть изменен по требованию одной из Сторон в случае изменения Методики расчета и порядка использования арендной платы, цен, тарифов и в других случаях, определенных законодательством.

3.4. Арендная плата вносится АРЕНДАТОРОМ, начиная с момента подписания акта приема-передачи. Последним днем оплаты аренды является момент подписания Сторонамиакта приема-передачи при возвращении объекта аренды АРЕНДОДАТЕЛЮ.

3.5. Арендная плата вносится АРЕНДАТОРОМ ежемесячно не позднее 20 числа месяца, следующего за отчетным. АРЕНДАТОР перечисляет арендную плату за пользование муниципальным (коммунальным) имуществом   
г. Донецка согласно счетам, выставленным АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

3.6. Стоимость коммунальных услуг, затраты на содержание придомовой территории, стоимость услуг по техническому обслуживанию инженерного оборудования и внутридомовых сетей не входят в сумму арендной платы   
и оплачиваются АРЕНДАТОРОМ отдельно на основании договоров, заключенных с соответствующими организациями, предоставляющими эти услуги.

3.7. Плата за пользование земельным участком (его части) вносится Арендатором в соответствии с договором платы за землю, который является неотъемлемой частью договора аренды недвижимого имущества муниципальной (коммунальной) собственности г. Донецка (приложение 5).

От платы за пользование земельным участком (или его части) освобождаются предприятия, учреждения и организации, имеющие льготы относительно уплаты земельного налога в соответствии с п.133.2.1. ст.133 Закона Донецкой Народной Республики «О налоговой системе»   
(с изменениями).

**4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Договор аренды вступает в силу с момента подписания его сторонами. В этот же день объект аренды должен быть передан Арендатору   
по акту приема- передачи.

4.2. АРЕНДОДАТЕЛИ на чьи счета поступают денежные средства   
от аренды, обязаны зарегистрировать договоры аренды в Министерстве доходов и сборов Донецкой Народной Республики не позднее пятого рабочего дня с даты заключения договора.

4.3. АРЕНДАТОР обязан вносить арендную плату своевременно   
и в полном объеме. Копии платежных поручений, которые подтверждают оплату по договору аренды, в обязательном порядке предоставляются Арендодателю, для осуществления качественного учета и контроля за поступлением денежных средств. В случае отсутствия копии платежного документа, сумма, подлежащая к оплате, будет определена как задолженность.

4.4. АРЕНДАТОР обязан обеспечить надлежащую сохранность, соблюдение пожарной безопасности, эксплуатацию и санитарное содержание объекта аренды, его оборудования, инвентаря и предотвращать   
его повреждение и уничтожение, согласно действующему законодательству.

4.5.После нормативно-правовых урегулирований механизма предоставления страховых услуг в Донецкой Народной Республике АРЕНДАТОР обязан застраховать арендуемое имущество. При этом АРЕНДОДАТЕЛЬ должен быть указан как выгодоприобретатель страховой суммы. Объем страховых платежей, сроки их оплаты определяются договором страхования объекта аренды. При наступлении страхового случая полученная Балансодержателем страховая сумма засчитывается в возмещение ущерба, возникшего в связи с повреждением (уничтожением) арендуемого имущества (зачетная сумма).

4.6. АРЕНДАТОР обязан обеспечить беспрепятственный доступ   
к объекту аренды представителей АРЕНДОДАТЕЛЯ и представителей администрации г. Донецка, осуществляющих управление муниципальным (коммунальным) имуществом, предоставлять по первому требованию всю необходимую информацию об объекте аренды для проверки соблюдения АРЕНДАТОРОМ условий данного договора.

4.7. АРЕНДАТОР обязан ежеквартально проводить сверку взаиморасчетов с АРЕНДОДАТЕЛЕМ по арендным платежам, и оформлять соответствующие акты сверок.

4.8. При прекращении пользования объектом аренды АРЕНДАТОР   
за месяцписьменно уведомляет АРЕНДОДАТЕЛЯ.

4.9. Арендатор обязан самостоятельно оплачивать стоимость фактически потребленных коммунальных услуг их поставщикам (в случае если Арендатором заключены отдельные договора с организациями-поставщиками коммунальных услуг (теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, вывозу ТБО, уборки придомовой территории и т.д.), а также по договору на участие в общих затратах   
на содержание жилого дома (здания) и придомовой территории в соответствии   
с занимаемой площадью по тарифам, установленным действующим законодательством, либо компенсировать стоимость коммунальных услуг Балансодержателю (в случае, если заключить отдельные договоры   
с поставщиками данных услуг не предоставляется возможным).

4.10. АРЕНДАТОР обязан в случае реорганизации, или его (АРЕНДАТОРА) ликвидации или возбуждения дела о банкротстве   
в Арбитражном суде Донецкой Народной Республики письменно уведомить   
об этом АРЕНДОДАТЕЛЯ в 10-дневный срок с момента возникновения перечисленных факторов и предоставить нотариально заверенный устав   
или учредительный договор, которые учитывают реорганизационные процессы,   
а также информацию о правопреемстве.

АРЕНДАТОР обязан в случае приватизации объекта аренды в течение   
10-ти календарных дней предоставить АРЕНДОДАТЕЛЮ копии договора купли-продажи объекта аренды и акта приема-передачи.

4.11. АРЕНДАТОР обязан обеспечить соответствующее содержание инженерных коммуникаций (водопровода, канализации, электрических, газовых и отопительных сетей), переданных в аренду вместе   
с объектом аренды. В случае аварий и проведения плановых ремонтных работ уведомлять об этом АРЕНДОДАТЕЛЯ.

**5. ПРАВА СТОРОН**

5.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право проводить необходимый осмотр арендуемого имущества и проверку соблюдения АРЕНДАТОРОМ условий Договора.

5.2. При неуплате АРЕНДАТОРОМ арендной платы на протяжении 3 месяцев подряд АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право на расторжение Договора   
в одностороннем порядке.

5.3. АРЕНДАТОР после окончания срока действия данного Договора имеет преимущественное право на прочих равных условиях на продление действия Договора, при условии соответствующего выполнения своих обязанностей по **д**анному Договору. Основанием для продления Договора аренды муниципального имущества является соответствующее распоряжение главы администрации г. Донецка.

5.4. АРЕНДАТОР имеет право выступать заказчиком на изготовление проектно-сметной документации и проведение необходимого ремонта за свой счет по письменному разрешению АРЕНДОДАТЕЛЯ (кроме перепланировки   
и переоборудования помещений).

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ не несет ответственности за убытки, нанесенные АРЕНДАТОРУ вследствие аварии инженерных коммуникаций, находящихся на объекте аренды или за его пределами, если вина АРЕНДОДАТЕЛЯ   
не установлена. Арендатор несет ответственность за причинение арендуемым имуществом ущерба третьим лицам.

6.2. Расходы, связанные с принудительным взысканием задолженности   
по арендной плате, относятся на счет должника.

6.3. АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ убытки, причиненные ненадлежащим ремонтом или эксплуатацией объекта аренды.

При ухудшении состояния или уничтожении объекта аренды по вине АРЕНДАТОРА он возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ убытки в размере стоимости ремонта или восстановления имущества.

6.4. Риск случайной гибели объекта аренды несет АРЕНДОДАТЕЛЬ.

6.5. В случае освобождения АРЕНДАТОРОМ объекта аренды без письменного предупреждения, а также без составления акта о приеме-передаче объекта аренды в надлежащем состоянии, АРЕНДАТОР несет материальную ответственность за нанесенные в связи с этим убытки в полном размере   
и выплачивает АРЕНДОДАТЕЛЮ арендную плату за весь период пользования арендуемым имуществом.

6.6. За имущество, оставленное АРЕНДАТОРОМ в арендуемом помещении без присмотра и охраны АРЕНДОДАТЕЛЬ ответственности   
не несет.

6.7. При невыполнении или нарушении одной из Сторон условий данного Договора, Договор аренды может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке, в предусмотренных законодательством или настоящим Договором случаях.

6.8. В случае наличия в помещении, здании или сооружении нескольких арендаторов, АРЕНДАТОР несет солидарную ответственность с другими арендаторами за ненадлежащее техническое состояние этого помещения, здания или сооружения, инженерных коммуникаций, санитарное содержание объекта аренды и придомовой территории, при наличии вины.

6.9. Споры, возникающие по настоящему Договору или в связи с его исполнением, не решенные путем переговоров, решаются в судебном порядке.

**7. ВОССТАНОВЛЕНИЕ, УЛУЧШЕНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ И УСЛОВИЯ ЕГО ВОЗВРАЩЕНИЯ**

7.1. Амортизационные начисления на объект аренды начисляет   
и оставляет в своем распоряжении БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЬ. Амортизационные начисления используются на восстановление объекта аренды. Имущество, приобретенное за счет амортизационных расходов является муниципальной (коммунальной) собственностью г. Донецка.

7.2. АРЕНДАТОР обязан на протяжении действия Договора до передачи объекта аренды АРЕНДОДАТЕЛЮ по акту за свой счет проводить необходимый текущий ремонт объекта аренды.

7.3.Выполнение строительных работ по перепланировке и переоборудованию объекта аренды (улучшение объекта аренды) выполняет за свой счет АРЕНДАТОР по письменному согласованию с АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

7.4. Строительные работы на объекте аренды выполняются только на основании проектно-сметной документации, разработанной и утвержденной   
в установленном нормативными актами порядке и при наличии разрешения   
на ведение строительных работ, полученного в установленном порядке.

7.5. В случае окончания срока действия Договора или при его расторжении АРЕНДАТОР обязан по акту приема-передачи возвратить объект аренды АРЕНДОДАТЕЛЮ в состоянии, в котором находился объект аренды на момент передачи его в аренду с учетом всех выполненных АРЕНДАТОРОМ

улучшений, которые невозможно отделить от объекта аренды без причинения ему вреда, с учетом износа за период срока действия Договора аренды.

В акте приема-передачи оговаривается техническое состояние объекта аренды на дату возвращения.

7.6. АРЕНДАТОР вправе оставить за собой проведенные улучшения объекта аренды, произведенные за счет личных средств, если они могут быть отделены от объекта аренды без причинения ему вреда.

Улучшения объекта аренды, выполненные АРЕНДАТОРОМ за личные средства согласно с пунктом 7.3. и пунктом 7.4. данного Договора, которые невозможно отделить от объекта аренды без причинения ему вреда, остаются   
в муниципальной (коммунальной) собственности г. Донецка за исключением приватизации, продажи или другого отчуждения объекта аренды АРЕНДАТОРУ.

**8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. АРЕНДАТОР не имеет права передавать свои обязательства по Договору и передавать объект аренды полностью или частично в пользование другому лицу без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ.

АРЕНДАТОР не имеет права заключать договоры (контракты, соглашения), в том числе о совместной деятельности, связанные с каким-либо использованием объекта аренды другим юридическим или физическим лицом, в том числе распоряжаться имущественным правом (правом аренды), а в случае необходимости заключение таких договоров осуществлять только с разрешения АРЕНДОДАТЕЛЯ.

В случае нарушения этого условия Договора АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право инициировать досрочное расторжение данного Договора   
в установленном порядке.

8.2. Разрешение на передачу объекта аренды в субаренду предоставляется главой администрации г. Донецка на основании соответствующего распоряжения.

8.3. Объект аренды должен использоваться АРЕНДАТОРОМ только   
по целевому назначению, оговоренному в пункте 1.1 данного Договора.

8.4. Стороны пришли к соглашению о том, что условия настоящего Договора будут распространяться на взаимоотношения в сфере аренды имущества муниципальной (коммунальной) собственности, которые возникли   
с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и продолжаются до момента заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору при желании АРЕНДАТОРА продолжать пользоваться имуществом после окончания срока действия настоящего Договора.

8.5. Во всех остальных случаях, что не предусмотрены настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

**9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Данный Договор вступает в силу с момента подписания   
его Сторонами.

Договор действует с «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. до «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.

9.2. Все изменения и дополнения к данному Договору оформляются   
в письменной форме и вступают в силу с момента подписания их Сторонами.

9.3. После окончания срока действия Договора он может быть продлен на основании распоряжения главы администрации г. Донецка.

9.4. Договор аренды прекращается в случае:

окончания срока, на который он был заключен;

приватизации объекта аренды арендатором (при участии арендатора);

банкротства арендатора;

ликвидации юридического лица, которое являлось арендатором или арендодателем;

гибели объекта аренды.

Договор аренды может быть расторгнут по соглашению сторон. По требованию одной из сторон договор аренды может быть досрочно расторгнут по решению суда, арбитражного суда в случае невыполнения сторонами своих обязательств и по другим основаниям, предусмотренным законодательством.

Односторонний отказ от договора аренды не допускается.

9.5. Договор может быть досрочно расторгнут по согласованию Сторон.

9.6.Данный Договор составлен в двух экземплярах: по одному экземпляру для АРЕНДОДАТЕЛЯ и АРЕНДАТОРА. Каждый экземпляр имеет одинаковую юридическую силу.

**10. ФОРС-МАЖОР**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору в случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, которые не существовали во время заключения Договора и возникли не по воле Сторон (авария, катастрофа, стихийное бедствие, эпидемия, военные действия и т.п.).

10.2. Сторона, которая не может выполнять обязательства по настоящему Договору в результате действия обстоятельств непреодолимой силы, должна   
не позднее чем в течение 10 дней с момента их возникновения уведомить   
об этом другую Сторону в письменной форме.

Приложения:

1. Выкопировка поэтажного плана.

2. Перечень оборудования, инвентаря и другого индивидуального имущества (при наличии).

3. Акт приема-передачи объекта аренды.

4. Расчет арендной платы.

5. Договор платы за землю (в соответствии с п. 3.7. Примерного договора) .

**11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  283\_\_\_\_, г. Донецк, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Расчетный счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  МФО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Идентификационный код\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Факс \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **АРЕНДАТОР**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Расчетный счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  МФО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Идентификационный код\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Факс \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |