***«ПРИЛОЖЕНИЕ 1***

 *к Временному положению*

*о порядке передачи в аренду*

*государственного имущества (п.9.2.)*

*в редакции приказа ФГИ ДНР 03.02.2016 №197»*

**ТИПОВОЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее - Арендодатель), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее - Арендатор), в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий 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).

Согласно Отчета о независимой оценке на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ г. стоимость Имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек.

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

1.3. Состояние Имущества на момент заключения настоящего Договора определяется в Акте приема-передачи по согласованному заключению Балансодержателя и Арендатора.

 *«Продолжение Приложения 1»*

**2. Условия передачи Имущества Арендатору**

2.1. Арендатор вступает в срочное платное пользование Имуществом в срок, указанный в Договоре, но не ранее даты подписания Сторонами настоящего Договора и Акта приема-передачи. Акт приема-передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

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, составленном согласно Методики оценки объектов аренды, утвержденной Постановлением Кабинета Министров Украины от 10.08.1995 г. №629 (с изменениями).

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, а также без права заключения иных договоров, дающих право третьим лицам владеть либо пользоваться Имуществом либо его частью.

**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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_\_\_\_копеек.

Арендная плата за первый месяц аренды - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. определяется путем корректировки арендной платы за базовый

 *«Продолжение Приложения 1»*

месяц на индекс инфляции за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (месяц, годы).

Корректировка арендной платы осуществляется на основании информации об индексах инфляции, опубликованной органом статистики согласно действующего законодательства Донецкой Народной Республики.

Все расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях.

3.2. Арендная плата с учетом соответствующих индексов инфляции за каждый месяц использования Имущества путем безналичного расчета перечисляется в Республиканский бюджет и на расчетный счет Балансодержателю в соотношении \_\_\_\_\_% и \_\_\_\_% ежемесячно, не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным, согласно пропорций распределения, установленных Методикой расчета.

3.3. Размер арендной платы пересматривается по требованию одной из Сторон в случае изменения Методики ее расчета, существенного изменения состояния Имущества по независящим от Сторон причинам и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.4. 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.

3.5. Излишне уплаченная сумма арендной платы, 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 по заявлению Арендатора в соответствии с действующим законодательством Донецкой Народной Республики.

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 Арендодателю по Акту приема-передачи включительно. Окончание срока действия Договора аренды не освобождает Арендатора от

 *«Продолжение Приложения 1»*

обязанности оплатить задолженность по арендной плате, если такая возникла, в полном объеме, учитывая санкции, в Республиканский бюджет и Балансодержателю.

3.8. Днем исполнения обязательств по оплате арендной платы, является день зачисления суммы платежа на соответствующий счет Республиканского бюджета и на расчетный счет Балансодержателя.

3.9. Оплата по возмещению расходов Балансодержателя на содержание Имущества и предоставление коммунальных услуг Арендатору не включается в установленный пунктом 3.1. настоящего Договора размер арендной платы.

3.10. При внесении арендной платы Арендатор в платежном поручении указывает номер Договора аренды и период, за который производится оплата.

3.11. Пени и штрафы, уплачиваемые Арендатором, выделяются в платежном поручении отдельной строкой.

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

4.1. Предусмотренные законодательством амортизационные отчисления на Имущество начисляются его Балансодержателем и используются на полное восстановление арендованных основных фондов.

4.2. Улучшения Имущества, осуществленные за счет амортизационных отчислений, являются собственностью государства.

4.3. Восстановление Имущества осуществляется Арендатором в соответствии с пунктами 5.5, 5.8 настоящего Договора.

**5. Обязанности Арендатора**

Арендатор обязуется:

5.1. Использовать Имущество в соответствии с его целевым назначением, определённым п. 1.2 и другими условиям настоящего Договора.

5.2. В течение 5 (пяти) дней после подписания настоящего Договора внести аванс, предусмотренный настоящим Договором.

5.3. Аванс взимается в Республиканский бюджет и Балансодержателю в соотношении, определенном в пункте 3.2 настоящего Договора. После окончания основного срока Договора

 *«Продолжение Приложения 1»*

аренды осуществляется перечисление арендной платы за последний месяц с учетом внесенного Арендатором аванса.

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

5.5. Обеспечивать сохранность Имущества, предотвращать его повреждение и порчу, держать Имущество в порядке, предусмотренном санитарными нормами и правилами пожарной безопасности, поддерживать 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 к Имуществу с целью контроля за его использованием и выполнением условий настоящего 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 производить за собственный счет аварийные работы, капитальный и текущий ремонты Имущества c предварительным письменным уведомлением Балансодержателя.

5.9. После нормативно-правового урегулирования механизма предоставления страховых услуг в Донецкой Народной Республике застраховать Имущество не менее, чем на его стоимость согласно Отчета о независимой оценке в пользу Балансодержателя, который несет риск случайной гибели или повреждения Имущества, 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. Осуществлять расходы, связанные с содержанием Имущества. В течение 15 рабочих дней после подписания настоящего Договора заключить с Балансодержателем Имущества договор о возмещении расходов Балансодержателя на содержание Имущества и предоставление коммунальных услуг Арендатору.

5.11. Ежеквартально проводить с Арендодателем сверку взаиморасчетов по арендным платежам и оформлять соответствующие акты сверки.

 *«Продолжение Приложения 1»*

5.12. В течение 10 (десяти) дней с момента осуществления платежа предоставлять Арендодателю копию платежного документа, подтверждающего осуществление оплаты.

5.13. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора вернуть Балансодержателю 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) Имущества по вине Арендатора.

5.14. Предоставлять по требованию Арендодателя информацию о текущем техническом состоянии Имущества.

5.15. Содержать прилегающую территорию в надлежащем санитарном состоянии и использовать ее по согласованию с Балансодержателем, соответствующими службами. Производить очистку крыш, крылец, карнизов, водосточных труб и балконов от снега и льда.

5.16. Не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней письменно уведомить Арендодателя о предстоящей дате освобождения Имущества в связи с окончанием срока действия либо досрочном расторжении настоящего Договора.

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

5.18. 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 течение 7 (семи) календарных дней.

**6. Права Арендатора**

Арендатор имеет право:

6.1. Беспрепятственного доступа к Имуществу.

6.2. Самостоятельно распределять доходы, полученные в результате использования Имущества, создавать специальные

фонды (развития производства, социально-культурных мероприятий и тому подобное).

 *«Продолжение Приложения 1»*

**7. Обязанности Арендодателя**

Арендодатель обязуется:

7.1. Передать Имущество согласно настоящего Договора по Акту приема-передачи, который подписывается одновременно с настоящим Договором.

7.2. Не совершать действий, которые бы препятствовали Арендатору пользоваться 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 настоящего Договора и использование Имущества, в случае необходимости совместно с Балансодержателем принимать соответствующие меры реагирования.

8.2. Выступать с инициативой относительно внесения изменений в настоящий Договор или его расторжения в случае ухудшения состояния Имущества вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора.

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

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

8.5. Расторгнуть настоящий Договор аренды в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством Донецкой Народной Республики, в том числе, если:

1) Арендатор пользуется Имуществом вопреки условиям настоящего Договора или его назначения;

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

 *«Продолжение Приложения 1»*

3) Арендатор своим небрежным поведением создает угрозу повреждения Имущества.

8.6. Осуществлять контроль за своевременным и полным перечислением арендной платы, исполнением иных обязательств, возложенных на Арендатора настоящим Договором, и применять соответствующие меры ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

8.7. Запрашивать от Арендатора информацию о текущем техническом состоянии Имущества.

**9. Ответственность Сторон**

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

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

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

9.4. В случае несвоевременной оплаты и/или не в полном объеме внесения арендных платежей Арендатор дополнительно к сумме арендной платы уплачивает пеню в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки до момента погашения задолженности.

9.5. 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 настоящего Договора.

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

9.6. Приминение к виновной стороне санкций, предусмотренных настоящим Договором, не освобождает ее от

 *«Продолжение Приложения 1»*

обязательства исполнить обязательство в натуре, кроме случаев, когда Сторона отказалась от принятия исполнения обязательства.

9.7. Арендатор не вправе передавать третьим лицам свои права и обязанности по настоящему Договору.

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

10.1. Настоящий Договор заключен сроком на \_\_\_\_\_\_\_, действует с "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ г. по "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ г. включительно.

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

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

10.4. Действие настоящего Договора прекращается в результате:

- окончания срока, на который он был заключен;

- гибели Имущества;

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

- банкротства Арендатора;

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

- в результате одностороннего расторжения настоящего Договора, в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

10.5. 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.

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

 «Продолжение Приложения 1»

10.7. Стороны пришли к соглашению установить срок исковой давности в течение 5 (пяти) лет в части начисления и взыскания по всем денежным обязательствам (штрафным санкциям) по настоящему Договору.

10.8. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Донецкой Народной Республики.

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

**11. Платежные и почтовые реквизиты Сторон**

Арендатор

Арендодатель

Балансодержатель

**12. Приложения**

Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой и составной частью.

К настоящему Договору прилагаются:

- Расчет арендной платы;

- Отчет о независимой оценке Имущества, передаваемого в аренду;

- Акт приема-передачи Имущества.

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

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Председатель**

**Фонда государственного имущества**

**Донецкой Народной Республики С.Н. Кайда**