УТВЕРЖДЕН

Приказом Фонда государственного имущества Донецкой Народной Республики

от 05 апреля 2021 года № 806

ТИПОВОЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ЗАКРЕПЛЕННОГО ЗА ГОСУДАРСТВЕННЫМ УНИТАРНЫМ ПРЕДПРИЯТИЕМ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ

(для Арендаторов, арендная плата для которых установлена

в размере 2 (два) рос. рубля в год)

№ \_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (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 во временное платное пользование государственное имущество \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*указывается передаваемое в аренду имущество*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(далее – Имущество), расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, которое находится на балансе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(далее – Балансодержатель).

Остаточная стоимость Имущества на \_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_\_\_г. составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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.

Техническая документация на Имущество Арендодателем Арендатору не передается. Имущество является свободным для аренды, ограничения (обременения) отсутствуют, не находится в налоговом залоге, права третьих лиц не нарушены.

**2.** **Условия передачи Имущества Арендатору**

2.1. Арендатор вступает во временное платное пользование Имуществом в срок, указанный в настоящем 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. Акт приема-передачи подписывается Арендодателем, Арендатором и Балансодержателем *(в случае, если Имущество находится на балансе структурного подразделения Арендодателя)*.

Подписанием Акта приема-передачи Арендатор подтверждает, что Имущество осмотрено и находится в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора и назначению Имущества. Арендатор не имеет замечаний к наличию принадлежностей и документов (технический паспорт и тому подобное), относящихся к Имуществу.

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 остаточной стоимости, определенной в п. 1.1. настоящего Договора.

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

2.5. Имущество передается в аренду без права приватизации. Заключение договоров субаренды, а также заключение иных договоров, дающих право третьим лицам владеть либо пользоваться Имуществом либо его частью возможно только с согласия Арендодателя.

**3.** **Арендная плата**

3.1. Арендная плата определяется на основании Методики расчета арендной платы за государственное и иное имущество, которое входит в сферу управления Фонда государственного имущества Донецкой Народной Республики и пропорции ее распределения, утвержденной Постановлением Совета Министров Донецкой Народной Республики от 10 марта 2017 г. № 3-60 (далее – Методика расчета) и составляет 2 (два) российских рубля 00 копеек в год.

Арендная плата производится в российских рублях.

Оплата за аренду недвижимого имущества производится с даты заключения настоящего Договора аренды и подписания Акта приема-передачи до момента возврата имущества независимо от его фактического (физического) использования.

3.2. Арендная плата за каждый год использования Имущества путем безналичного расчета перечисляется в Республиканский бюджет и на счет Балансодержателя в соотношении 70% и 30% единоразово, не позднее последнего дня календарного года, 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, состава, стоимости Имущества по независящим от Сторон причинам и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.4. Излишняя сумма арендной платы, поступившая в Республиканский бюджет, подлежит зачету в счет последующих платежей.

3.5. Окончание срока действия настоящего Договора аренды не освобождает Арендатора от обязанности оплатить задолженность по арендной плате, если такая возникла, в полном объеме в Республиканский бюджет и Балансодержателю.

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

3.7. Оплата по возмещению расходов Балансодержателя на содержание Имущества, предоставление коммунальных услуг Арендатору, плата за землю не включаются в установленный пунктом 3.1. настоящего Договора размер арендной платы.

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

3.9. Погашение арендных платежей осуществляется в соответствии с назначением платежа, указанным в платежном документе.

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

4.1. Предусмотренные законодательством амортизационные отчисления на Имущество начисляются его Балансодержателем и используются им 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 5.3, 5.6 настоящего Договора.

**5.** **Обязанности Арендатора**

Арендатор обязуется:

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

Изменение арендатором цели использования по настоящему Договору не допускается.

5.2. Своевременно и в полном объеме уплачивать арендную плату в Республиканский бюджет и на счет Балансодержателя.

5.3. Обеспечивать сохранность Имущества, предотвращать его повреждение и порчу, нести расходы на содержание Имущества, содержать Имущество в порядке, предусмотренном санитарными нормами и правилами пожарной безопасности, поддерживать Имущество в надлежащем исправном состоянии, не худшем, чем на момент передачи его в аренду, с учетом нормального физического износа, осуществлять мероприятия противопожарной безопасности.

5.4. Обеспечить Арендодателю и Балансодержателю доступ к Имуществу с целью контроля за его использованием и выполнением условий настоящего Договора.

5.5. В случае возникновения угрозы Имуществу или наступления чрезвычайных ситуаций, связанных с природной стихией: ураган, землетрясение, большой снегопад, гололедица и тому подобное, предоставлять своих работников для ликвидации последствий указанных чрезвычайных ситуаций на арендуемом в соответствии с настоящим Договором Имуществе.

5.6. За счет средств Республиканского бюджета производить аварийные работы, капитальный и текущий ремонты Имущества, с предварительным письменным уведомлением Балансодержателя. Это условие настоящего Договора не рассматривается как разрешение на осуществление улучшений Имущества и не влечет за собой обязательства Арендодателя по компенсации стоимости улучшений.

5.7.В случае, когда по данным Балансодержателя в Акте оценки остаточная стоимость объекта аренды на дату оценки равна 00 рублей 00 копеек, для целей страхования Имущества определяется страховая стоимость Имущества.

5.8. После нормативного правового урегулирования механизма предоставления страховых услуг в Донецкой Народной Республике застраховать Имущество не менее, чем на его остаточную стоимость согласно Акту оценки 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.

5.9. Ежегодно предоставлять Арендодателю информацию о перечислении арендной платы (копию платежного поручения с отметкой обслуживающего банка). Ежегодно в течение 2-х месяцев после начисления арендной платы производить с Арендодателем сверку взаиморасчетов по арендным платежам и оформлять соответствующие акты сверки на основании предоставленных копий платежных поручений.

5.10.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.

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

Арендатор имеет право самостоятельно, по предварительному согласованию Балансодержателя, заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с соответствующими предприятиями и организациями.

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

5.13. В случае смены руководителя, изменения названия предприятия, контактных данных, 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.

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 уведомлять Арендодателя о предстоящей дате освобождения Имущества в связи с окончанием срока действия либо досрочном расторжении настоящего Договора.

5.17. В случае намерения продлить (пролонгировать) настоящий Договор аренды Арендатор не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока действия настоящего Договора аренды обязан предоставить Арендодателю заявление о продлении настоящего Договора и необходимые документы в составе и количестве, установленном действующим законодательством.

5.18. В случае если на момент продления (пролонгации) действия настоящего Договора аренды стандартизированная оценка объекта аренды была проведена более чем 3 (три) года назад, для продления (пролонгации) настоящего Договора аренды Арендатор не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока действия настоящего Договора аренды обязан предоставить Арендодателю заявление о продлении настоящего Договора и необходимые документы в составе и количестве, установленном действующим законодательством.

**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).

**7.** **Обязанности Арендодателя**

Арендодатель обязуется:

7.1. Передать Имущество согласно настоящему Договору 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. Осуществлять контроль за состоянием Имущества путем визуального обследования с составлением акта осмотра.

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. Потребовать досрочного расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях, если Арендатор:

1) пользуется Имуществом с существенным нарушением условий настоящего Договора или назначения Имущества либо с неоднократными нарушениями;

2) существенно ухудшает Имущество.

8.6. 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 настоящим Договором.

9.2. Арендодатель не отвечает по обязательствам Арендатора. 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. Арендатор не вправе без согласия Арендодателя передавать третьим лицам свои права и обязанности по настоящему Договору.

9.5. Применение к виновной стороне санкций, предусмотренных настоящим Договором, не освобождает ее от обязательства исполнить обязательство в натуре, кроме случаев, когда Сторона отказалась от принятия исполнения обязательства.

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

10.1. Настоящий Договор заключен сроком на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действует с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. включительно.

10.2. Настоящий договор может быть продлен (пролонгирован) по соглашению сторон на тот же срок и на тех же условиях.

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.

Основанием для изменения или расторжения настоящего Договора может являться существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при его заключении.

10.3. Реорганизация Арендодателя или переход права собственности, производных прав (хозяйственного ведения, оперативного управления) 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 (уничтожения) Имущества;

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

- банкротства Арендатора;

- ликвидации Арендатора – юридического лица.

10.5. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора Имущество в течение 3 (трех) рабочих дней возвращается Арендатором Балансодержателю или лицу, которое укажет Арендодатель.

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

10.6. Возврат Имущества оформляется Актом приема-передачи.

Обязанности по составлению Акта приема-передачи при возврате Имущества возлагаются на Арендатора.

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

10.7. В случае не предоставления арендатором документов, указанных в пунктах 5.17, 5.18 настоящего Договора, настоящий Договор аренды прекращается по истечении срока действия настоящего Договора аренды.

10.8. В случае заключения настоящего Договора аренды на срок более трех лет, Договор аренды подлежит обязательному нотариальному удостоверению и считается заключенным с момента такого удостоверения, если иное не установлено законом. Расходы по нотариальному удостоверению настоящего Договора аренды в полном объеме оплачивает Арендатор.

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

10.10. Настоящий Договор заключен в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу – для Арендодателя, Арендатора и Фонда государственного имущества Донецкой Народной Республики.

**11. Платежные и почтовые реквизиты Сторон**

Арендатор

Арендодатель

Балансодержатель

*(указывается, если Имущество находится на балансе*

*структурного подразделения Арендодателя)*

**12. Приложения**

12.1. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой и составной частью.

К настоящему Договору прилагаются:

1) Расчет арендной платы;

2) Акт приема-передачи Имущества.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Арендодатель** |  | **Арендатор** |
| **\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Должность, подпись, ФИО  МП |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Должность, подпись, ФИО  МП |

**Председатель**

**Фонда государственного имущества**

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