

УТВЕРЖДЕН

Распоряжением Правительства
Донецкой Народной Республики
от 26 августа 2024 г. № 90-Р1

**Договор аренды имущества,
находящегося в государственной собственности
Донецкой Народной Республики**

«__» _____ 202_ г.

ДОНЕЦКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА, именуемое в дальнейшем Арендодатель, от имени которого выступает МИНИСТЕРСТВО АГРОПРОМЫШЛЕННОЙ ПОЛИТИКИ И ПРОДОВОЛЬСТВИЯ ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ, ОГРН 1229300103449, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТЕК-ДА», ОГРН 1249300006152, именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице директора Хотяновича Александра Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В целях реализации Соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта «Реконструкция и модернизация тепличного комплекса по выращиванию овощей закрытого типа» от _____ № _____ (далее – Соглашение) и во исполнение распоряжения Правительства Донецкой Народной Республики от 26 августа 2024 г. № 90-Р1 «О вопросах управления имуществом, находящемся в собственности Донецкой Народной Республики»

Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду недвижимое имущество (здания, сооружения), расположенное по адресу: Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, городской округ Харцызск, город Зугрэс, улица 60 лет Октября, 100, для целей реализации масштабного инвестиционного проекта в соответствии с условиями Соглашения, 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 Имущества – 65 640,5 кв. м.

1.3. Имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора, предоставляется Арендатору без конкурса или аукциона в соответствии с частью 5 статьи 21 Закона Донецкой Народной Республики от 17 мая 2023 года № 444-ПНС «Об инвестиционной политике и государственной поддержке инвестиционной деятельности в Донецкой Народной Республике».

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»), 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. Арендодатель обязан предоставить Арендатору во временное пользование имущество, которое образует единое целое с Объектом Соглашения и предназначено для использования по общему назначению с Объектом Соглашения, для осуществления Арендатором деятельности, в соответствии с условиями Соглашения указанного в п. 1.1 настоящего Договора (далее – иное имущество).

Состав иного имущества и его описание, в том числе технико-экономические показатели, приведены в Приложении № ____ к настоящему Договору.

Арендодатель гарантирует, что он является собственником иного имущества, права пользования которым передаются Арендатору в соответствии с настоящим Договором.

Иное имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности, оперативного управления на основании распоряжения Правительства Донецкой Народной Республики от 11 июля 2024 г. № 71-Р14 «О закреплении на праве оперативного управления государственного имущества».

Права Арендатора на пользование входящими в состав иного имущества объектами недвижимого имущества подлежат государственной регистрации в соответствии с п. 4.12 настоящего Договора.

1.6. 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.

1.7. 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.

1.8. На момент заключения настоящего Договора Объект Договора закреплен на праве оперативного управления за МИНИСТЕРСТВОМ АГРОПРОМЫШЛЕННОЙ ПОЛИТИКИ И ПРОДОВОЛЬСТВИЯ ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ на основании распоряжения Правительства Донецкой Народной Республики от 11 июля 2024 г. № 71-Р14 «О закреплении на праве оперативного управления государственного имущества».

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

1.10. Стоимость Имущества будет определена по результатам независимой оценки, проведенной в соответствии с законодательством в сфере оценочной деятельности.

1.11. Настоящий Договор является основанием для возникновения у Арендатора приоритетных прав на аренду земельного участка, на котором размещен Объект, на срок действия данного Договора.

1.12. Передача в аренду земельного участка оформляется отдельным договором.

1.13. 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 платное 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, а также передача своих прав и обязанностей по Соглашению и (или) настоящему договору аренды Имущества третьим лицам, за исключением передачи в субаренду торговых объектов, складских и офисных объектов, объектов индустриальных (промышленных) парков, промышленных технопарков, технопарков в сфере высоких технологий.

2.7. Запрещается дарение, продажа, обмен, предоставление во временное пользование либо займы материальных ценностей, входящих в состав Имущества, передача прав и обязанностей по настоящему Договору в отношении таких ценностей другому лицу, залог Имущества, внесение в уставный капитал или имущество третьих лиц.

3. Арендная плата

3.1. Арендная плата определяется на основании Порядка предоставления в аренду имущества и расчета стоимости аренды имущества, находящегося в государственной собственности Донецкой Народной Республики по договорам аренды имущества в целях реализации соглашений о размещении объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, о реализации масштабного инвестиционного проекта, утвержденного постановлением Правительства Донецкой Народной Республики от 7 марта 2024 г. № 23-1 (далее – Порядок).

В случае если у Арендатора отсутствует выручка в результате использования Имущества за календарный квартал, то фиксированная арендная плата составляет 1 рубль.

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.

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

3.4. Размер арендной платы будет пересмотрен в случае, если в ходе сверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности выявлены несоответствия сведений о выручке, представленных Арендатором в составе такого отчета, данным, полученным из налогового органа и (или) указанным в налоговой декларации по налогу на прибыль организаций за отчетный год (показатель «Доходы от реализации» строка 010 Листа 2).

3.5. Арендная плата, перечисленная несвоевременно или не в полном объеме в соответствии с пунктом 3.6 раздела 3 настоящего Договора взыскивается в бюджет Донецкой Народной Республики с учетом пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

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

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

3.8. 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.

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.

3.9. Задолженность по арендной плате, которая образовалась в период действия настоящего Договора, взыскивается в бюджет Донецкой Народной Республики, с учетом пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

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

3.11. В случае приватизации (отчуждения) арендованного имущества в пользу Арендатора, арендная плата начисляется до даты подписания акта приема-передачи имущества на основании договора купли-продажи, заключенного сторонами.

3.12. 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 назначением, условиями Соглашения 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 Соглашения и 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 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 течение 15 дней после подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем Имущества договор о компенсации затрат Арендодателя на содержание Имущества и предоставление коммунальных услуг.

Арендатор имеет право, при наличии согласия Арендодателя, заключить договоры на водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, снабжение иными ресурсами арендованного Имущества непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги.

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 недельный срок.

4.11. По требованию Арендодателя Арендатор обязуется представлять необходимые материалы, сведения, документы, подтверждающие выполнение условий Соглашения и 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. 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 подписания акта приема-передачи имущества и до даты возврата имущества Арендодателю на основании акта приема-передачи.

5. Права Арендатора

5.1. Арендатор с письменного согласия Арендодателя имеет право на передачу в субаренду торговых объектов, складских и офисных объектов, объектов промышленных (промышленных) парков, промышленных технопарков, технопарков в сфере высоких технологий.

5.2. С разрешения Арендодателя Арендатор имеет право вносить изменения в состав Имущества, осуществлять его реконструкцию, техническое переоборудование, повышающие его стоимость.

5.3. Арендатор имеет право самостоятельно распределять доходы, полученные в результате использования Имущества, создавать специальные фонды (развития производства, обеспечения социально-культурных мероприятий и т.п.), осуществлять хозяйственную деятельность в пределах, определенных действующим законодательством, Соглашением и 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.

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 выступать с инициативой относительно внесения изменений в настоящий Договор или его расторжения в случае ухудшения состояния Имущества, невыполнения или ненадлежащего выполнения условий Соглашения, условий настоящего Договора Арендатором, использования Арендатором Имущества не по целевому назначению, неуплату Арендатором арендной платы в течение двух месяцев подряд, а также невыполнения других условий настоящего Договора.

7.3. Арендодатель имеет право проводить проверки выполнения Арендатором условий настоящего Договора с оформлением соответствующих актов проверки.

7.4. 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.

8. Ответственность Сторон

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

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

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

9. Срок действия и условия изменения, расторжения Договора

9.1. Настоящий Договор заключен сроком на _____ (но не более срока действия Соглашения), действует с _____ 20__ г. до 31 декабря 2036 г. включительно и считается заключенным с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

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

9.3. 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 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.

9.4. 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).

9.5. Действие настоящего Договора прекращается в случаях:

- 1) истечения срока действия, на который он был заключен;
- 2) приватизации (отчуждения) Имущества в пользу Арендатора – с даты подписания акта приема-передачи на основании договора купли-продажи, заключенного сторонами;
- 3) гибели Имущества;
- 4) банкротства Арендатора;
- 5) прекращения деятельности Арендатора – юридического лица;
- 6) досрочно при прекращении (расторжении) Соглашения.

9.6. Основания расторжения Арендодателем настоящего Договора аренды:

- 1) Арендатор пользуется Имуществом с существенным нарушением условий

Соглашения и настоящего Договора или назначения Имущества, а также в целях, не связанных с реализацией Соглашения;

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

3) Арендатор предоставляет полученное Имущество (как в целом, так и в части) третьим лицам в субаренду, за исключением случаев передачи в субаренду торговых объектов, складских и офисных объектов, объектов индустриальных (промышленных) парков, промышленных технопарков, технопарков в сфере высоких технологий.

4) Арендатор передает свои права и обязанности по Соглашению и (или) настоящему Договору аренды третьим лицам.

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

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

9.8. 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.

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

9.10. Расторжение настоящего Договора является основанием для расторжения Соглашения.

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

9.12. 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.

10. Разрешение споров

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

10.2. 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 30 (тридцати) рабочих дней с даты ее получения.

В случае если ответ не представлен в указанный срок, претензия считается принятой.

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

11. Приложения

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

- 1) Документ о составе Имущества (Приложение №1);
- 2) Акт приема-передачи арендуемого Имущества (Приложение № __);
- 3) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 20.03.2024 б/н (Приложение № __);
- 4) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 21.03.2024 б/н (Приложение № __);
- 5) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 20.03.2024 б/н (Приложение № __);
- 6) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 20.03.2024 б/н (Приложение № __);
- 7) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 21.03.2024 б/н (Приложение № __);
- 8) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 20.03.2024 б/н (Приложение № __);
- 9) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 21.03.2024 б/н (Приложение № __);
- 10) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 21.03.2024 б/н (Приложение № __);
- 11) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 20.03.2024 б/н (Приложение № __);
- 12) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 21.03.2024 б/н (Приложение № __);
- 13) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 21.03.2024 б/н (Приложение № __);
- 14) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 20.03.2024 б/н (Приложение № __);
- 15) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 21.03.2024 б/н (Приложение № __);
- 16) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 21.03.2024 б/н (Приложение № __);
- 7) Документы, удостоверяющие право собственности Арендодателя на Объект аренды (Приложение № __);
- 8) Состав и описание иного имущества (Приложение № __).
- 9) Копии документов, удостоверяющих право собственности Арендодателя на иное имущество (Приложение № __).

12. Платежные и почтовые реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:		АРЕНДАТОР:
МИНИСТЕРСТВО АГРОПРОМЫШЛЕННОЙ ПОЛИТИКИ И ПРОДОВОЛЬСТВИЯ ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТЕК-ДА»
Адрес юридического лица: 283001, Донецкая Народная Республика, г.о. Донецк, г. Донецк, ул. Артема, д.74		Юридический/почтовый адрес: Донецкая Народная Республика, г.о. Донецк, г. Донецк, ул. Слепнёва, д.84
ИНН/КПП 9303016599/930301001		ИНН/КПП 9309027212/930901001
ОГРН 1229300103449		ОГРН 1249300006152
Телефон: _____ Факс: _____ Адрес электронной почты: _____		Телефон: _____
Банковские реквизиты: _____		Банковские реквизиты: Банк: БИК р/счет к/счет

АРЕНДОДАТЕЛЬ

/_____
(Ф.И.О., подпись, печать)

АРЕНДАТОР

Директор
Хотянович А.В./_____
(Ф.И.О., подпись, печать)