****

**ТОРЕЗСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ**

**ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ**

(первый созыв)

ПРОЕКТ

**Р Е Ш Е Н И Е**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. Торез № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА**

**ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ (СУБАРЕНДУ) ИМУЩЕСТВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ТОРЕЗ ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Донецкой Народной Республики от 14.08.2023 № 468-IIНС «О местном самоуправлении в Донецкой Народной Республике», руководствуясь Уставом муниципального образования городской округ ТорезДонецкой Народной Республики, принятым решением Торезского городского совета Донецкой Народной Республики от 25.10.2023 № 20, Порядком управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Торез Донецкой Народной Республики, утвержденным решением Торезского городского совета Донецкой Народной Республики от 13.03.2024 № 75, Регламентом Торезского городского совета Донецкой Народной Республики, утвержденным решением Торезского городского совета Донецкой Народной Республики от 13.03.2024 № 82, Торезский городской совет Донецкой Народной Республики

РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок предоставления в аренду (субаренду) имущества муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики.

2. Опубликовать настоящее решение в сетевом издании Государственная информационная система нормативных правовых актов Донецкой Народной Республики – gisnpa-dnr.ru и обнародовать на официальном сайте муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель

Торезского городского совета

Донецкой Народной Республики

первого созыва А.Л. Казмерчук

Врип Главы муниципального образования

городской округ Торез

Донецкой Народной Республики А.В. Чесноков

УТВЕРЖДЕН

решением Торезского городского совета Донецкой Народной Республики

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_

**ПОРЯДОК**

**предоставления в аренду (субаренду) имущества муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики**

**I. Общие положения**

1.1. Настоящий Порядок предоставления в аренду (субаренду) имущества муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики устанавливает порядок и условия передачи в аренду (субаренду) муниципального имущества муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики (далее - муниципальное имущество).

1.2. Для целей настоящего Порядка используются следующее основные понятия:

Объект аренды - внесенное в Реестр муниципального имущества муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики муниципальное имущество (за исключением объектов, предоставление в аренду которых осуществляется в соответствии с земельным, водным и лесным законодательством Российской Федерации, а также законодательством Российской Федерации о недрах):

недвижимое имущество - здание, сооружение, помещение либо его

части;

движимое имущество (за исключением денежных средств, ценных бумаг и их эквивалента) - транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (неупотребляемые вещи);

Арендодатель - субъект правоотношений, который на договорных основаниях может передавать в аренду муниципальное имущество:

Администрация городского округа Торез Донецкой Народной Республики (далее - Администрация) в отношении имущества казны муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики (далее - имущество казны). Полномочия по оформлению, заключению договоров аренды по имуществу казны осуществляет отдел имущественных и земельных отношений Администрации;

Муниципальные унитарные предприятия, муниципальные бюджетные учреждения, муниципальные казенные учреждения, которым имущество передано в хозяйственное ведение или оперативное управление.

Арендодатель выступает Организатором торгов в отношении муниципального имущества.

Арендатор – лицо, заключившее с Арендодателем договор аренды и получившее во временное платное пользование и/или владение муниципальное имущество:

федеральные государственные органы, региональные органы государственной власти и органы местного самоуправления, федеральные, региональные, муниципальные унитарные предприятия, бюджетные и казенные учреждения, хозяйственные общества, другие юридические лица, индивидуальные предприниматели, физические лица: осуществляющие независимую профессиональную деятельность (адвокаты, нотариусы), применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», осуществляющие независимую профессиональную деятельность, юридические лица иностранных государств, их филиалы (при наличии соответствующих полномочий), международные организации, действующие на территории Российской Федерации на законных основаниях, в соответствии с действующим законодательством;

заявитель — заинтересованное лицо, зарегистрированное в установленном действующим законодательством порядке в качестве субъекта хозяйственной деятельности, иной деятельности и изъявившее желание заключить договор аренды (субаренды) муниципального имущества;

орган управления – отраслевой (функциональный) орган Администрации, в ведении (управлении) которого находятся балансодержатели муниципального имущества;

балансодержатели – муниципальные унитарные предприятия, муниципальные бюджетные учреждения, муниципальные казенные учреждения, на балансе которых учитывается муниципальное имущество, закрепленное на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, ведущие бухгалтерский учет и обеспечивающие содержание данного имущества;

размер арендной платы – стоимостная величина платы за пользование объектом аренды (субаренды), определенная в соответствии с требованиями Методики расчета и распределения арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики, которая утверждается решением Торезского городского совета Донецкой Народной Республики (далее – Методика расчета);

отчет об оценке имущества – отчет о рыночной стоимости муниципального имущества, определенный путем проведения независимой оценки субъектом оценочной деятельности;

субаренда – основанное на договоре между Арендатором и третьим лицом (субарендатором) временное платное пользование муниципальным имуществом (или его частью), согласованное с Арендодателем;

субарендатор – лицо, заключившее с Арендатором договор субаренды и получившее во временное платное пользование муниципальное имущество на основании договора субаренды.

1.3 Требования, которым должно соответствовать лицо, заинтересованное в предоставлении муниципального имущества в аренду:

отсутствует неисполненная обязанность по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством о налогах и сборах;

не находится в процессе реорганизации, ликвидации, в отношении него не введена процедура банкротства, деятельность не приостановлена;

в реестре дисквалифицированных лиц отсутствуют сведения о дисквалифицированном руководителе или главном бухгалтере заявителя, являющегося юридическим лицом, о заявителе, являющемся индивидуальным предпринимателем.

1.4. Предоставление муниципального имущества в аренду осуществляется:

по результатам проведения конкурсов, аукционов (далее - торги), проводимых в порядке, установленном действующим законодательством;

без проведения торгов (конкурсов, аукционов) в случаях, установленных Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135-ФЗ).

Обязательным условием при предоставлении имущества в аренду является наличие информации об объекте аренды в Реестре муниципального имущества муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики (далее – реестр имущества).

1.5. Проведение торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

# Заключение договоров аренды муниципального имущества путем проведения торгов в форме конкурса возможно исключительно в отношении видов имущества, перечень которого утвержден Приказом Федеральной антимонопольной службы России от 21.03.2023 № 147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – приказ ФАС России от 21.03.2023 №147/23).

1.6. Решение о проведении торгов на право заключения договора аренды в отношении муниципального имущества принимается Главой муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики (далее - Глава округа), путем издания постановления Администрации.

Арендодатель вправе привлечь на основе договора юридическое лицо (далее - специализированная организация) для осуществления функций по организации и проведению торгов - разработки документации по проведению торгов (конкурсной документации, документации об аукционе), опубликования и размещения извещения о проведении торгов и иных, связанных с обеспечением их проведения функций. При этом создание комиссии по проведению торгов, определение начального размера арендной платы, предмета и существенных условий договора, утверждение проекта договора, документации по проведению торгов, определение условий конкурсов и аукционов и их изменение, а также подписание договора осуществляются Организатором торгов.

Специализированная организация осуществляет указанные функции от имени Организатора торгов.

1.7. Информация о проведении торгов на право аренды муниципального имущества публикуется на аккредитованных электронных площадках и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1.8. Если торги признаны несостоявшимися по причине участия в торгах одного участника, муниципальное имущество может быть предоставлено в аренду единственному участнику торгов. Арендная плата устанавливается равной начальной цене несостоявшихся торгов.

1.9. Муниципальные унитарные предприятия, муниципальные бюджетные и казенные учреждения, выступающие арендодателями муниципального имущества, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения договора аренды (субаренды) или дополнительного соглашения к нему направляют заверенную надлежащим образом копию договора или дополнительного соглашения, с неотъемлемыми приложениями к нему, в орган управления и в отдел имущественных и земельных отношений Администрации для обеспечения учета договоров аренды (субаренды) и контроля за поступлением арендной платы в бюджет муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики (далее — городской округ Торез).

1.10. Не подлежат передаче в аренду:

1) жилищный фонд городского округа Торез;

2) объекты гражданской обороны;

3) иное имущество, запрет на передачу в аренду которого установлен законодательством Российской Федерации и Донецкой Народной Республики.

**II. Основные требования, предъявляемые к договору аренды (субаренды) имущества, находящегося в муниципальной собственности**

2.1. Существенными условиями договора аренды (субаренды) являются:

наименование Арендодателя и Арендатора;

данные об объекте аренды (субаренды), позволяющие его идентифицировать:

адрес (местонахождение) объекта аренды (субаренды);

объект аренды (субаренды);

стоимость объекта аренды (субаренды);

срок, на который заключается договор аренды (субаренды);

размер арендной платы, порядок, условия и сроки ее внесения;

порядок и условия пересмотра арендной платы (субаренды);

порядок использования амортизационных отчислений, если их начисление предусмотрено законодательством;

условие о проведении Арендатором текущего ремонта арендованного имущества;

порядок передачи объекта аренды Арендатору и условия его возврата;

условие целевого использования арендуемого имущества;

права и обязанности сторон;

обеспечение исполнения обязательств - неустойка (штраф, пеня), поручительство, гарантия и т.д.;

ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора;

условия и порядок расторжения договора аренды (субаренды);

обязательства сторон в отношении обеспечения пожарной безопасности арендованного имущества;

условие о невозможности передачи арендованного имущества в залог;

условие о невозможности получения Арендатором рассрочки (отсрочки) по уплате задолженности по арендной плате и штрафным санкциям (пеня, неустойка).

2.2. Договор аренды (субаренды), должен соответствовать Типовой форме [договора](#page20) аренды, установленной приложением к настоящему Порядку.

2.3. Проект договора аренды готовит Арендодатель.

2.4. Осуществление Арендатором неотделимых улучшений арендованного муниципального имущества производится с согласия Арендодателя.

2.5. Согласие на осуществление улучшений предоставляется Арендатору в форме письма, которое готовит соответствующий орган управления в отношении муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении, в отношении имущества казны – отдел имущественных и земельных отношений Администрации.

2.6. Для согласования осуществления улучшения объекта аренды, Арендатор направляет на имя Главы округа обращение. К обращению прилагается дефектный акт и смета, согласованные с балансодержателем.

2.7. По соглашению сторон в договоре аренды могут быть предусмотрены и другие условия.

2.8. Реорганизация Арендодателя, балансодержателя или Арендатора не является основанием для прекращения действия договора аренды.

**III. Передача в аренду (субаренду) муниципального имущества, не закрепленного за муниципальными предприятиями или учреждения (имущество казны)**

3.1. Имущество казны передается в аренду на основании договора, заключенного в соответствии с настоящим Порядком.

3.2. Для передачи в аренду имущества казны заявитель направляет в адрес Главы округа соответствующее заявление в произвольный форме с приложением документов.

При этом заявление должно содержать:

данные об объекте аренды, позволяющие идентифицировать муниципальное имущество, подлежащее передаче Арендатору в качестве объекта аренды – адрес (местонахождение) объекта аренды, имущество, входящее в состав объекта аренды (здания, помещения, сооружения, их части, площадь объекта аренды, наименование движимого имущества);

целевое использование муниципального имущества;

срок, на который заключается договор аренды (субаренды).

3.3. Перечень документов, прилагаемых к заявлению:

для юридических лиц:

копия устава (положения);

копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц; копия приказа о назначении руководителя;

документ, подтверждающий полномочия представителя (в случае обращения от имени юридического лица представителя);

копия свидетельства о постановке на налоговый учет;

для физических лиц:

копия паспорта гражданина Российской Федерации;

копия идентификационного номера налогоплательщика;

копия выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (в случае обращения индивидуального предпринимателя) или копия документа об осуществлении независимой профессиональной деятельности (адвокаты, нотариусы, иные физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»);

документы, подтверждающие требования, установленные в пункте 1.3 настоящего Порядка.

Все копии документов, которые прилагаются к заявлению, должны быть надлежащим образом заверены заявителем, иметь качественное четкое изображение.

3.4. Основаниями для отказа в приеме заявления на заключение договора аренды являются:

предоставление заявителем неполного пакета документов;

наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание.

3.5. Арендодатель с учетом требований статьи 17.1 Закона №135-ФЗ в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения заявления и полного пакета документов готовит проект постановления Администрации:

о начале процедуры предоставления муниципального имущества в аренду по результатам проведения или без проведения торгов;

об отказе в предоставлении муниципального имущества в аренду.

Копия постановления направляется заявителю в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты окончания срока рассмотрения заявления, установленного абзацем первым настоящего пункта.

3.6. В случае принятия решения о предоставлении в аренду имущества казны, потенциальный Арендатор проводит независимую оценку муниципального имущества.

В случае проведения торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества, победитель торгов компенсирует потенциальному Арендатору затраты по проведению независимой оценки.

3.7. В случае принятия решения о заключении договора аренды путем проведения торгов Администрация осуществляет организацию проведения торгов в соответствии с требованиями действующего законодательства. В течение 10 (десяти) рабочих дней после проведения торгов отдел имущественных и земельных отношений Администрации готовит проект постановления Администрации о предоставлении имущества казны в аренду и заключает договор аренды с победителем.

Торги на право заключения договора аренды муниципального имущества проводятся в порядке, установленном приказом ФАС России от 21.03.2023 №147/23).

3.8. В случае принятия решения о заключении договора аренды без проведения торгов отдел имущественных и земельных отношений Администрации организовывает подготовку проекта договора аренды для согласования его с заявителем – потенциальным Арендатором. В течение 10 (десяти) рабочих дней после согласования проекта договора аренды с заявителем – потенциальным Арендатором отдел имущественных и земельных отношений Администрации подготавливает проект постановления Администрации о предоставлении в аренду имущества.

3.9. Арендодатель принимает решение об отказе в предоставлении муниципального имущества в аренду в следующих случаях:

неисполнение требований пунктов 3.2 и 3.3 настоящего Порядка; предоставление в аренду имущества, указанного в заявлении,

запрещено в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

наличие у потенциального арендатора неисполненных обязательств

по ранее заключенным договорам аренды муниципального имущества;

невозможность (неэффективность) использования муниципального

имущества по запрашиваемому назначению;

принятие в установленном порядке решения, предусматривающего

иной порядок распоряжения таким имуществом;

не предоставлены документы, подтверждающие требования, установленные в пункте 1.3 настоящего Порядка.

**IV. Предоставление в аренду муниципального имущества,**

**находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий и учреждений**

4.1. В качестве Арендодателя недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий или в оперативном управлении муниципальных бюджетных и казенных учреждений, выступают муниципальные унитарные предприятия и муниципальные бюджетные и казенные учреждения.

Недвижимое имущество, находящееся в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий, оперативном управлении муниципальных бюджетных и казенных учреждений, передается в аренду на основании договора аренды, заключенного муниципальным унитарным предприятием или муниципальным бюджетным, казенным учреждением, по согласованию с органом управления и Администрацией.

4.2. Для предоставления в аренду муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, оперативного управления за муниципальными предприятиями или учреждениями, потенциальный Арендатор направляет Арендодателю соответствующее заявление в произвольной форме. Заявление должно содержать:

данные об объекте аренды, позволяющие определенно установить муниципальное имущество, подлежащее передаче Арендатору в качестве объекта аренды — адрес (местонахождение) объекта аренды, тип объекта аренды (здание, помещение, сооружение, их части, площадь объекта аренды);

наименование балансодержателя объекта аренды;

целевое использование муниципального имущества;

срок, на который заключается договор аренды.

К заявлению прилагаются следующие документы:

учредительные документы заявителя:

для юридических лиц: копия устава (положения), копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, копия приказа о назначении руководителя, документ подтверждающий полномочия представителя (в случае обращения от имени юридического лица представителя);

для физических лиц: копия паспорта гражданина Российской Федерации, копия идентификационного номера налогоплательщика, копия выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (в случае обращения индивидуального предпринимателя), копия документа об осуществлении независимой профессиональной деятельности (адвокаты, нотариусы, иные физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»);

к заявлениям лиц, которые осуществляют независимую профессиональную деятельность (адвокаты, нотариусы и иные лица), дополнительно прилагаются копии документов, которые позволяют осуществить идентификацию их деятельности (удостоверения, свидетельства);

документы, подтверждающие требования, установленные в пункте 1.3 настоящего Порядка.

Ответственность за достоверность представленных документов несет потенциальный Арендатор.

Все копии документов, которые прилагаются к заявлению, должны быть надлежащим образом заверены потенциальным Арендатором, иметь качественное четкое изображение, достаточное для свободного изучения их содержания.

4.3. Основаниями для отказа в приеме заявления на заключение договора аренды являются:

1) предоставление потенциальным Арендатором неполного пакета документов;

2) наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание; предоставление в аренду муниципального имущества, указанного в заявлении, запрещено действующим законодательством.

4.4. Арендодатель в течение 3 (трех) рабочих дней после даты регистрации заявления, направляет в орган управления соответствующее письмо (запрос) для получения заключения о том, что данное муниципальное имущество может быть передано в аренду на условиях договора аренды, с учетом:

наличия прав третьих лиц на указанное муниципальное имущество;

наличия претендентов на аренду указанного муниципального имущества со стороны лиц, которым муниципальное имущество предоставляется согласно действующему законодательству без проведения публикации о намерении передать имущество в аренду и без объявления торгов;

наличия других ограничений и обременений относительно заявленного муниципального имущества, которые делают невозможным передачу его в аренду.

4.5. Орган управления в течение 10 (десяти) рабочих дней после поступления письма (запроса) направляет Арендодателю письменное заключение о том, что муниципальное имущество может быть объектом аренды, согласие в предоставлении муниципального имущества в аренду и выводы об условиях договора аренды либо отказ в предоставлении в аренду муниципального имущества. Основаниями для отказа согласования передачи муниципального имущества в аренду являются:

невозможность использования объекта аренды в соответствии с заявленным направлением деятельности;

предоставлен неполный пакет документов, установленный пунктом 4.2 настоящего Порядка;

решение органа управления о целесообразности сохранения текущего порядка использования объекта;

если муниципальное имущество не может быть объектом аренды на условиях договора аренды;

наличие у потенциального Арендатора неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности;

отсутствуют документы, подтверждающие требования, установленные в пункте 1.3 настоящего Порядка.

4.6. На основании письменного отказа органа управления в согласовании передачи в аренду муниципального имущества Арендодатель письменно уведомляет заявителя в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания письменного отказа.

4.7. В случае передачи в аренду муниципального имущества, которое находится в оперативном управлении отраслевых (функциональных) органов Администрации, учрежденных в качестве юридических лиц, заключение органа управления не требуется.

4.8. В случае, если муниципальное имущество может быть объектом аренды, потенциальный Арендатор проводит независимую оценку муниципального имущества.

В случае проведения торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества, победитель торгов компенсирует потенциальному Арендатору затраты по проведению независимой оценки.

4.9. После проведения оценки муниципального имущества, Арендодатель в течение 3 (трех) рабочих дней направляет заявление Главе округа о передаче в аренду муниципального имущества. К заявлению прилагаются следующие документы:

1) копия письма заявителя – потенциального Арендатора и его учредительные документы, указанные в пункте 4.2 настоящего Порядка;

2) проект договора аренды, подготовленный и подписанный Арендодателем;

3) отчет об оценке стоимости объекта муниципального имущества.

4.10. По поручению Главы округа в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения заявления и полного пакета документов Арендодатель осуществляет подготовку проекта постановления Администрации:

о проведении Арендодателем торгов или заключении договора без проведения торгов;

об отказе в предоставлении муниципального имущества в аренду.

Основаниями для отказа в предоставлении согласования передачи муниципального имущества в аренду являются:

неисполнение требований пункта 4.2 настоящего Порядка;

размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом определен с нарушением требований Методики расчета;

наличие у Арендатора, с которым планируется заключить договор аренды муниципального имущества, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды муниципального имущества. О принятом решении об отказе в согласовании предоставления в аренду муниципального имущества, Арендодатель письменно уведомляет заявителя в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия постановления Администрации;

если муниципальное имущество не может быть объектом аренды на условиях договора аренды;

наличие у потенциального Арендатора неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности;

отсутствуют документы, подтверждающие требования, установленные в пункте 1.3 настоящего Порядка.

4.11. В случае принятия решения о заключении договора аренды путем проведения торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества, информация о проведении торгов на право аренды муниципального имущества размещается Арендодателем в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

# 4.12. Торги на право заключения договора аренды проводятся в порядке, установленном приказом ФАС России от 21.03.2023 №147/23.

4.13. Арендодатели муниципального имущества в течение 5 (пяти) календарных дней с момента заключения договора аренды направляют копии итогового протокола торгов (если заключение договора аренды осуществлялось на торгах) и договора аренды с неотъемлемыми приложениями к нему, заверенные надлежащим образом, в отдел имущественных и земельных отношений Администрации для обеспечения учета договоров аренды муниципального имущества.

**V. Передача муниципального имущества в субаренду**

5.1. Арендатор имеет право, по согласованию с Арендодателем в порядке, предусмотренном для согласования передачи муниципального имущества в аренду, передать в субаренду муниципальное имущество, если иное не предусмотрено договором аренды. При этом срок предоставления муниципального имущества в субаренду не может превышать срока действия договора аренды. Недвижимое имущество передается в субаренду при условии, что суммарная площадь предоставляемого (предоставленного) в субаренду муниципального имущества не превышает 50 процентов арендуемой площади.

5.2. К договору субаренды применяются положения о договоре аренды муниципального имущества. При предоставлении муниципального имущества в субаренду изменение целевого использования муниципального имущества не допускается.

5.3. Размер платы за субаренду муниципального имущества определяется в соответствии с требованиями Методики расчета и не должен превышать размер арендной платы.

5.4. В случае предоставления муниципального имущества в субаренду ответственность за соблюдение условий договора субаренды несет Арендатор.

5.5. В случае досрочного расторжения по согласию сторон договора субаренды между сторонами заключается соглашение о досрочном расторжении договора субаренды.

5.6. Договор субаренды недвижимого имущества, заключенный сроком на год и более, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента ее совершения.

**VI. Внесение изменений в договоры аренды, прекращение (расторжение) договоров аренды**

6.1. В случае внесения изменений в договор аренды между Арендодателем и Арендатором заключается дополнительное соглашение к договору аренды.

Внесение изменений в договоры аренды, Арендодателем по которым выступает муниципальное унитарное предприятие или муниципальное бюджетное, казенное учреждение, осуществляется по согласованию с Администрацией. Для получения указанного согласования Арендатор обращается с соответствующим письмом в адрес Администрации, предварительно согласованным с Арендодателем.

6.2. По истечении срока действия договора аренды муниципального имущества Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, имеет право на заключение договора аренды на новый срок.

6.3. Арендатор обязан письменно обратиться в адрес Администрации о намерении заключить договор аренды на новый срок, не менее чем за 2 (два) месяца до окончания срока действия договора аренды.

6.4. При заключении договора аренды на новый срок условия договора аренды могут быть изменены по соглашению сторон.

6.5. Односторонний отказ от договора аренды не допускается (кроме случаев, установленных договором аренды муниципального имущества).

6.6. Изменение Арендатором цели использования муниципального имущества по договору аренды не допускается.

6.7. Договор аренды прекращается в случае:

1) окончания срока, на который он был заключен, при отсутствии обращения Арендатора о продлении договора аренды;

2) изменения Арендатором цели использования муниципального имущества;

3) передачи Арендатором без разрешения Арендодателя муниципального имущества в пользование другому лицу;

4) досрочного расторжения по взаимному согласию Арендатора и Арендодателя;

5) вступления в законную силу решения суда;

6) банкротства Арендатора;

7) гибели (уничтожения) объекта аренды;

8) ликвидации Арендатора;

9) расторжения договора аренды по соглашению сторон;

10) истечения срока действия, на который он был заключен, если не позднее чем за 2 (два) месяца до окончания срока действия договора аренды муниципального имущества, Арендодатель выразил возражение о заключении Договора на новый срок;

11) приватизации (отчуждения) арендованного имущества в пользу Арендатора — с даты подписания акта приема-передачи на основании договора купли-продажи, заключенного сторонами.

6.8. Арендодатель недвижимого имущества вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по договору аренды в одном из следующих случаев:

1) действия и/или бездействия Арендатора повлекли либо могут повлечь повреждение, гибель муниципального имущества и/или существенное ухудшение его состояния;

2) Арендатор систематически не выполняет (3 (три) и более раз) существенные условия договора аренды. Договор прекращается с момента получения Арендатором уведомления о прекращении договора.

6.9. Внесение изменений в договоры субаренды осуществляется в порядке, определенном для договоров аренды.

6.10. В случае расторжения договора аренды между Арендодателем и Арендатором подписывается акт приема-передачи (возврата) арендованного имущества, один экземпляр которого Арендодатель направляет в отдел имущественных и земельных отношений Администрации в течение 3 (трех) рабочих дней.

В случае расторжения договора субаренды между Арендатором (Арендодателем по договору субаренды) и субарендатором подписывается акт приема-передачи (возврата) арендованного имущества, один экземпляр которого Арендатор (Арендодатель по договору субаренды) направляет в отдел имущественных и земельных отношений Администрации.

Арендатор обязуется возвратить Арендодателю арендуемое имущество в день окончания срока аренды. Муниципальное имущество считается возвращенным Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи между Арендатором и Арендодателем.

6.11. Арендаторы (Арендодатели по договору субаренды) в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи (возврата) при расторжении договора аренды (субаренды) (либо вступления в силу судебного решения о расторжении договора аренды (субаренды) - направляют оригинал акта приема-передачи (либо копию решения суда) в отдел имущественных и земельных отношений Администрации.

**VII. Осуществление контроля за использованием муниципального имущества и переданного в аренду**

7.1. Контроль за исполнением Арендаторами условий договоров аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности, осуществляет Арендодатель в порядке, определенном договором аренды.

7.2. Контроль за поступлением в бюджет городского округа Торез арендной платы по договорам аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности, осуществляет Арендодатель и орган управления.

7.3. Контроль за использованием имущества, находящегося в муниципальной собственности и переданного в аренду, осуществляет Арендодатель.

**VIII. Переходные положения**

8.1. После нормативного правового урегулирования механизма предоставления страховых услуг в Донецкой Народной Республике Арендатор обязан застраховать арендованное имущество не менее, чем на его стоимость согласно отчета об оценке имущества в пользу балансодержателя, который несет риск случайной гибели или повреждения имущества, и предоставить Арендодателю копии страхового полиса и платежного поручения, а также постоянно возобновлять договор страхования таким образом, чтобы весь срок аренды имущество было застраховано.

8.2. Договоры аренды муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности, заключенные до вступления в силу настоящего Порядка, действуют до истечения срока, на который они заключены. По соглашению сторон договор аренды может быть досрочно расторгнут.

Приложение

к Порядку предоставления в аренду (субаренду) имущества муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики.

(пункт 2.2 раздела 2)

**Типовая форма**

**Договор**

**аренды муниципального имущества**

г. Торез «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_

Мы, нижеподписавшиеся, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем "Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны (далее – Стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

* 1. **Предмет Договора**

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное платное пользование недвижимое/движимое имущество (оборудование, транспортное средство, иное имущество) (далее – Имущество), находящееся в собственности муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики (далее – муниципальное образование),

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указать вид имущества, полное название)

площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв. м, расположенное (ые) на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ этаже (ах)

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

(дома, помещения, здания)

по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (согласно схеме расположения объекта аренды, являющейся приложением к Договору в случае передачи в аренду части имущества), находящееся на балансе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(далее – Балансодержатель).

1.2. Имущество передается в аренду для использования по целевому

назначению \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2. Условия передачи и возврата арендованного Имущества**

2.1. Предоставление Арендатору Имущества в аренду оформляется актом приема-передачи Имущества, который подписывается сторонами в двух экземплярах при фактической передаче Имущества и является неотъемлемой частью Договора (приложение 1).

В случае не подписания акта приема-передачи Имущества Сторонами, Договор считается незаключенным.

2.2. Арендатор вступает в срочное платное пользование Имуществом с даты подписания акта приема-передачи Имущества по дату прекращения срока действия настоящего Договора.

2.3. Передача Имущества в аренду не влечет за собой передачу Арендатору права собственности на это Имущество. Собственником Имущества остается муниципальное образование, а Арендатор пользуется им в течение срока аренды.

2.4. Возврат Арендатором Арендодателю Имущества оформляется актом приема-передачи, который подписывается обеими сторонами (кроме случаев гибели (уничтожения) Имущества, смерти Арендатора, который является индивидуальным предпринимателем, физическим лицом, осуществляющим независимую профессиональную деятельность). Арендатор должен предоставить акт приема-передачи Арендодателю в течение 3 (трех) рабочих дней с момента окончания срока действия договора. Имущество считается возвращенным Арендодателю с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

За имущество, оставленное Арендатором в арендуемом помещении без присмотра и охраны, Арендодатель ответственности не несет.

2.5. Сторона по Договору, которая принимает Имущество, обязана в присутствии представителя передающей стороны проверить состояние Имущества. В ином случае Имущество считается переданным Стороне в надлежащем состоянии.

2.6. Обязанность по составлению акта приема-передачи возлагается на Сторону, которая передает Имущество.

2.7. Арендатор не имеет права передавать арендованное имущество в залог.

2.8. Арендатор не имеет права передавать арендованное имущество в субаренду в случае запрета передачи арендованного имущества в субаренду.

**3. Арендная плата**

3.1. Арендная плата определяется на основании Методики расчета и распределения арендной платы при предоставлении в аренду муниципального имущества муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики, утвержденной решением Торезского городского совета Донецкой Народной Республики (далее — Методика), и составляет за месяц аренды 20\_\_\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_руб без учета НДС.

В случае если Арендатор определяется по результатам торгов (конкурс, аукцион) на право аренды Имущества, находящегося в собственности муниципального образования, данный пункт излагается в следующей редакции:

«3.1. Арендная плата, определенная по результатам торгов (конкурс, аукцион) на право аренды Имущества, находящегося в собственности муниципального образования, составляет за месяц аренды 20\_\_\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб без учета НДС.».

3.2. В случае если Договор заключается на срок более одного года, Договором предусматривается ежегодная индексация с учетом уровня инфляции (индекса потребительских цен), предусмотренного нормативными правовыми актами, действующими на территории Донецкой Народной Республики на очередной финансовый год и плановый период.

Коэффициент индексации (индекс потребительских цен) применяется ежегодно для расчета размера ежемесячной арендной платы, начиная с первого января года, следующего за годом, в котором заключен Договор.

3.3. В арендную плату не входят:

плата за пользование земельным участком, на котором расположен объект аренды, или соответствующей долей в земельном участке;

плата за эксплуатационное обслуживание, а также плата за пользование общей собственностью;

плата за предоставляемые коммунальные услуги;

налог на добавленную стоимость.

Арендатор обязан самостоятельно заключить соответствующие договоры с поставщиками коммунальных услуг, на основании которых оплачивать стоимость потребленных коммунальных услуг и эксплуатационных расходов, либо компенсировать их стоимость Балансодержателю на основании соответствующих договоров.

3.4. В случае использования Имущества, находящегося в собственности муниципального образования, в течение неполного календарного месяца (первого и/или последнего месяца аренды), суточная арендная плата за дни использования определяется в соответствии с Методикой на основании арендной платы за соответствующие месяцы пропорционально дням использования.

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

3.6. Размер арендной платы пересматривается по требованию одной из Сторон в случаях внесения изменений в Методику, а также существенных изменений состояния объекта аренды, в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Указанные действия оформляются соответствующим дополнительным соглашением. Перерасчет размера арендной платы осуществляется в соответствии с требованиями Методики.

3.7. Арендная плата перечисляется в бюджет муниципального образования и Арендодателю ежемесячно до 25 числа включительно, месяца следующего за отчетным, в соответствии с пропорциями распределения, установленными Методикой.

Арендная плата за первый месяц аренды перечисляется в бюджет муниципального образования и Арендодателю в течение 5 (пяти) календарных дней с даты заключения настоящего Договора.

3.8. Арендная плата, перечисленная несвоевременно или не в полном объеме, взыскивается в пользу Арендодателя с учетом неустойки (пени), размер которой установлен Методикой на дату начисления неустойки (пени).

3.9. Сумма арендной платы, излишне перечисленная Арендатором в бюджет муниципального образования и Арендодателю, зачисляется в счет будущих платежей.

3.10. В случае если Арендатор продолжает пользоваться Имуществом после прекращения срока действия настоящего Договора и не возвратил Имущество Арендодателю, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента окончания срока действия договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю арендную плату за весь период фактического пользования Имуществом и неустойку (пеню) в размере 0,1% от суммы арендной платы за месяц за каждый день пользования Имуществом.

Прекращение срока действия настоящего Договора не освобождает Арендатора от обязанности оплатить задолженность по арендной плате, если такая возникла, включая начисленные на дату подписания акта приема-передачи (возврата) штрафы, пени.

3.11. Задолженность по арендной плате, которая образовалась в период действия настоящего Договора, взыскивается в бюджет муниципального образования и Арендодателя в соответствии с Методикой.

В случае несвоевременного или не в полном объеме внесения арендной платы Арендатор уплачивает неустойку (пеню) в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Суммы неустойки (штрафы, пени), взысканные с Арендатора, перечисляются в бюджет муниципального образования в полном объеме

(Данный пункт в обязательном порядке должен содержать реквизиты для перечисления штрафных санкций (пеня, неустойка)).

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

3.13. 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.

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

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

**5. Обязанности Арендатора**

Арендатор обязан:

5.1. Использовать арендованное Имущество в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего Договора.

5.2. Своевременно и в полном объеме оплачивать арендную плату независимо от его хозяйственной деятельности и фактического использования Имущества.

5.3. Обеспечивать сохранность арендуемого Имущества, предотвращать его повреждение и порчу, содержать 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 по противопожарной безопасности.

В случае аварий и проведения плановых ремонтных работ незамедлительно уведомлять об этом Арендодателя.

5.4. Обеспечивать соблюдение порядка на прилегающей территории.

5.5. Обеспечивать доступ в арендованные помещения представителей Арендодателя для проверки его состояния и соответствия цели использования арендованного Имущества в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.6. Осуществлять за собственные средства текущий ремонт арендованного Имущества.

5.7. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора возвратить Арендодателю арендованное 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) арендованного Имущества по вине Арендатора компенсировать Арендодателю убытки, размер которых определяется в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Заключить договоры на предоставление услуг по электро-, тепло-, водоснабжению, водоотведению, вывозу ТКО, по содержанию дома и придомовой территории с соответствующими поставщиками. Копии договоров предоставить Арендодателю.

В случае невозможности заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями по техническим причинам, Арендатор возмещает Арендодателю расходы, фактически понесенные за период совместной эксплуатации арендованного Имущества

электроснабжения в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.;

теплоснабжения в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.;

водоснабжения и водоотведения в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.;

пропорционально занимаемой площади (\_\_\_\_\_\_\_\_\_м2 – площадь помещений, находящихся в пользовании у Арендатора и \_\_\_\_\_\_\_\_ м2 – места общего пользования).

Общая сумма возмещения составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

5.9. Нести ответственность за соблюдение правил эксплуатации инженерных сетей, пожарной безопасности и санитарных норм в помещениях в соответствии с законодательством Российской Федерации. Поддерживать в надлежащем состоянии средства противопожарной безопасности и связи, оборудование и инвентарь, не допускать их использование не по назначению.

5.10. В случае принятия решения о реорганизации, ликвидации или банкротстве Арендатора, письменно уведомить об этом Арендодателя в течение 10 (десяти) календарных дней с момента возникновения перечисленных обстоятельств и предоставить документ, оформленный в установленном порядке, в котором содержится информация о правопреемстве, банкротстве или ликвидации Арендатора.

5.11. В случаях изменения расчетного счета, наименования, местонахождения (юридического адреса), телефона, уведомлять об этом Арендодателя в течение 7 (семи) календарных дней.

5.12. Обеспечивать доступ в арендованные помещения представителей Арендодателя, ответственных за соблюдение правил пожарной безопасности.

5.13. По требованию Арендодателя предоставлять необходимые материалы, сведения, документы, подтверждающие выполнение условий настоящего Договора.

5.14. В случае если настоящий Договор заключен на срок 1 (один) год и более, обеспечить проведение государственной регистрации настоящего Договора в течение 30 дней со дня его подписания за свой счет и своими силами.

В случае если Арендатор не зарегистрировал договор аренды в установленный настоящим Договором срок, Арендатор обязан немедленно возвратить Имущество Арендодателю.

5.15. Письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока настоящего Договора.

5.16. В соответствии с законодательством Российской Федерации и Донецкой Народной Республики в сфере страхования, Арендатор обязуется застраховать арендованное имущество не менее, чем на его стоимость согласно отчету, об оценке имущества в пользу Арендодателя, который несет риск случайной гибели или повреждения имущества, и предоставить Арендодателю копии страхового полиса и платежного поручения. Постоянно возобновлять договор страхования таким образом, чтобы весь срок аренды имущество было застраховано.

**6. Права Арендатора**

Арендатор имеет право:

6.1. Сдавать арендованное Имущество в субаренду с соблюдением требований, установленных Порядком предоставления в аренду (субаренду) имущества муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики.

6.2. За счет собственных средств провести работы по капитальному ремонту и иному улучшению Имущества, после письменного согласования с Арендодателем.

6.3. Арендатор имеет право выкупить арендованное Имущество в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**7. Обязанности Арендодателя**

Арендодатель обязан:

7.1. Передать Арендатору в аренду Имущество определенное настоящим Договором, по акту приема-передачи, который подписывается одновременно с настоящим Договором.

7.2. Не совершать действий, которые препятствовали бы 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 правопреемником Арендатора, если последний согласен стать Арендатором.

7.4. Осуществлять контроль за полнотой и своевременностью внесения арендной платы (остатка субарендной платы, подлежащей перечислению в бюджет муниципального образования).

**8. Права Арендодателя**

Арендодатель имеет право:

8.1. Контролировать наличие, техническое состояние, целевое использование Имущества, переданного в аренду по настоящему Договору, путем проведения проверок, визуального обследования и составления соответствующих актов.

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

8.3. Проводить проверки выполнения Арендатором условий настоящего Договора с оформлением соответствующих актов (справок) проверки.

8.4. Требовать обеспечения доступа представителей арендодателя для осуществления обзора технического состояния, целевого использования Имущества в соответствии с Договором.

**9. Ответственность Сторон**

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

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 обязательствам, по которым он является правопреемником, исключительно собственным имуществом. Взыскание по обязательствам Арендатора не может быть обращено на арендованное Имущество.

9.3. 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.

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

9.4. В случае банкротства Арендатора он отвечает по обязательствам имуществом, которое принадлежит ему на праве собственности, в соответствии с законодательством.

**10. Внесение изменений, расторжение и прекращение Договора**

10.1. Изменение условий Договора проводится по взаимному согласию сторон. Условия Договора также могут быть изменены в связи с изменениями в действующем законодательстве.

10.2. Предлагаемые изменения и дополнения рассматриваются в течение 20 (двадцати) дней с даты их представления к рассмотрению другой Стороной и оформляются путем заключения дополнительного соглашения к Договору в форме, в которой заключен Договор.

10.3. В случае если Стороны не достигли согласия относительно изменения Договора, заинтересованная Сторона имеет право передать спор на решение суда.

10.4. 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).

10.5. Действие настоящего Договора прекращается в случаях:

истечения срока действия, на который он был заключен;

приватизации (отчуждения) арендованного Имущества в пользу Арендатора – с даты подписания акта приема-передачи на основании договора купли-продажи, заключенного Сторонами;

гибели объекта аренды;

банкротства Арендатора;

прекращения деятельности Арендатора - юридического лица;

досрочно по согласию Сторон или по решению суда;

в случае, предусмотренном пунктом 10.6 настоящего Договора;

в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

10.6. Арендодатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем (внесудебном) порядке в случае:

Арендатор систематически не выполняет (3 (три) и более раз) существенные условия договора аренды;

при сдаче Имущества как в целом, так и по частям в субаренду или иное пользование, при передаче прав аренды в залог, в уставный капитал иного предприятия или обременении его иным способом без письменного разрешения Арендодателя;

использования Имущества не по назначению, указанному в пункте 1.2 Договора;

существенного ухудшения имущества Арендатором;

уклонения Арендатора от осуществления государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных к нему соглашений;

предоставления Арендатором полученного Имущества (как в целом, так и частично) другим лицам по какому-либо основанию без письменного согласия Арендодателя.

В указанных случаях Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления о факте нарушения этих условий Договора.

10.7. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора, улучшения арендованного Имущества, осуществленные Арендатором за счет собственных средств, которые можно отделить от арендованного Имущества, не нанося ему вреда, признаются собственностью Арендатора, а неотделимые улучшения, осуществленные Арендатором с согласия Арендодателя, стоимость которых не возмещена в период действия настоящего Договора, признаются имуществом муниципального образования и возмещению не подлежат.

10.8. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора Имущество в течение 3 (трех) рабочих дней возвращается Арендатором Арендодателю.

**11. Срок действия Договора, другие условия**

11.1. Настоящий Договор заключен сроком на \_\_\_\_\_\_\_, действует с \_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, включительно и считается заключенным с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

В случае, когда срок аренды составляет 1 (один) год и более, пункт 11.1 излагается в следующей редакции:

«Настоящий Договор заключен сроком на \_\_\_\_\_\_\_, и считается заключенным с момента государственной регистрации настоящего Договора.

11.2. Условия настоящего Договора сохраняют силу в течение всего срока его действия, в том числе и в случаях, когда после его заключения законодательством устанавливаются правила, ухудшающие положение Арендатора (кроме случаев изменения размера арендной платы в связи с изменением Методики), а в части обязательств Арендатора в отношении арендной платы - до исполнения обязательств.

11.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

11.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах на русском языке, являющихся идентичными, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и уполномоченному органу (в случае, если настоящий Договор подлежит государственной регистрации) – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Донецкой Народной Республике).

**12. Особые условия**

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

1) акт приема-передачи (приложение 1);

2) расчет платы за аренду (приложение 2);

3) копия плана объекта аренды (при наличии).

**13. Реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (наименование, адрес,  банковские, налоговые реквизиты,  подпись)  М.П. | Арендатор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (наименование, адрес,  банковские, налоговые реквизиты,  подпись)  М.П. |

Приложение 1

к Типовой форме

Договора аренды

муниципального имущества

Приложение № \_\_\_\_\_

к Договору аренды муниципального имущества

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. № \_\_\_\_

**Акт**

**приема-передачи**

**к Договору аренды муниципального имущества**

г. Торез "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование или Ф.И.О.)*, именуем\_\_\_ в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(должность, Ф.И.О.)*, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Устава, доверенности, паспорта)*, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование или Ф.И.О.)*, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(должность, Ф.И.О.)*, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Устава, доверенности, паспорта)*, с другой стороны, подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с Договором аренды муниципального имущества от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_ передал, а Арендатор принял следующее Имущество: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать характеристики и описание имущества, в том числе кадастровый номер, адрес).*

2. Стороны совместно при приеме-передаче Имущества произвели его осмотр и пришли к соглашению, что передаваемое в аренду Имущество находится в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и полностью соответствует требованиям и условиям Договора от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_.

3. Арендатор каких-либо претензий к Арендодателям по передаваемому имуществу не имеет.

4. Арендодатели гарантируют, что Имущество не заложено, не арестовано, не обременено правами третьих лиц, их право собственности на имущество не оспорено в суде.

5. Настоящий Акт составлен и подписан в экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и уполномоченному органу (в случае, если настоящий Договор подлежит государственной регистрации) – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Донецкой Народной Республики).

Подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель: |  | Арендатор: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/Ф.И.О.)* |  | \_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись/Ф.И.О.)* |
|  |  |  |

Приложение 2

к Типовой форме

Договора аренды

муниципального имущества

Приложение № \_\_\_\_\_

к Договору аренды недвижимого имущества

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. № \_\_\_\_

РАСЧЕТ

платы за аренду муниципального имущества

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Название, адрес объекта аренды, целевое использо-вание | Площадь объекта аренды, кв.м | Величина рыночной стоимости арендной платы по состоянию на \_\_, руб | Аренд-ная плата, опреде-ленная в соответствии с Мето-дикой | Применение | | Арендная плата за первый месяц аренды, руб |
| Индекс потреби-тельских цен (индекс инфляции), % | Коэффи-циент сферы деятель-ности |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|  |  |  |  |  |  |  |

АРЕНДОДАТЕЛЬ АРЕНДАТОР

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

М.П. М.П.