

**ДОНЕЦКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА**  
**ВОЛНОВАХСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ СОВЕТ**  
**ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**РЕШЕНИЕ**

от 16.04.2024 № 97

г. Волноваха

**Об утверждении Порядка предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики**

С целью повышения эффективности использования имущества муниципальной собственности, расположенного на территории муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, создания единого организационно-экономического механизма взимания платы за аренду имущества муниципальной собственности, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон № 209-ФЗ), постановлением Правительства Российской Федерации от 21.08.2010 № 645 "Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении федерального имущества", приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации 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", Законом Донецкой Народной Республики от 27.01.2023 № 432-ПНС "О развитии малого и среднего предпринимательства в Донецкой Народной Республике", Уставом муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, принятым решением Волновахского муниципального совета Донецкой Народной Республики от 25.10.2023 № 21, Порядком

управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Волновахского муниципального округа Донецкой Народной Республики, утвержденного решением Волновахского муниципального совета Донецкой Народной Республики от 13.03.2024 № 84, Волновахский муниципальный совет Донецкой Народной Республики

РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики (прилагается).

2. Опубликовать настоящее решение в сетевом издании Государственная информационная система нормативных правовых актов Донецкой Народной Республики, доменное имя сайта - gisnra-dnr.ru, зарегистрирована в Федеральной службе по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций, свидетельство номер: ЭЛ № ФС 77 — 85148 от 25.04.2023.

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

Глава муниципального образования  
Волновахский муниципальный округ  
Донецкой Народной Республики



К.А. Зинченко

Председатель  
Волновахского муниципального совета  
Донецкой Народной Республики  
первого созыва



Т.П. Арсоев

**УТВЕРЖДЕН**  
решением Волновахского  
муниципального совета  
Донецкой Народной Республики  
от 16.04.2024 № 97

**Порядок предоставления в аренду муниципального имущества  
муниципального образования Волновахский муниципальный округ  
Донецкой Народной Республики**

**I. Общие положения**

1.1. Настоящий Порядок предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики (далее - Порядок) разработан в соответствии Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон № 209-ФЗ), постановлением Правительства Российской Федерации от 21.08.2010 № 645 "Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении федерального имущества", приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации 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", Законом Донецкой Народной Республики от 27.01.2023 № 432-ПНС "О развитии малого и среднего предпринимательства в Донецкой Народной Республике", Уставом муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, принятым решением Волновахского муниципального совета Донецкой Народной Республики от 25.10.2023 № 21, Порядком управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Волновахского муниципального округа Донецкой Народной Республики, утвержденного решением Волновахского муниципального совета Донецкой Народной Республики от 13.03.2024 № 84 и определяет порядок предоставления в аренду муниципального имущества

муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики.

1.2. Для целей настоящего Порядка используются следующие основные понятия:

1) объекты аренды - муниципальное имущество муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики (за исключением объектов, распоряжение которыми осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях), - недвижимое имущество (здания, отдельно стоящие строения, сооружения, нежилые помещения, включая встроенно-пристроенные в жилых домах), движимое имущество, за исключением денег и ценных бумаг (транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (не потребляемые вещи) (далее - имущество);

2) Уполномоченный орган – Отдел муниципальной собственности, развития и инфраструктуры управления жилищно-коммунального хозяйства, строительства, муниципальной собственности, развития и инфраструктуры администрации Волновахского муниципального округа;

3) размер арендной платы - стоимостная величина платы за пользование объектом аренды, определенная в соответствии с требованиями Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, согласно приложению 5 к настоящему Порядку (далее - Методика);

4) муниципальные предприятия (учреждения) - муниципальные унитарные предприятия, казенные, бюджетные и автономные учреждения муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики.

1.3. В качестве Арендодателей имущества выступают:

Администрация Волновахского муниципального округа Донецкой Народной Республики (далее - Администрация) - в отношении имущества, составляющего казну муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, а также имущества, закрепленного за органами местного самоуправления на праве оперативного управления;

муниципальные предприятия (учреждения) - в отношении имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

1.4. Передача имущества в аренду осуществляется:

- 1) по результатам проведения конкурсов, аукционов (далее - торги);
- 2) без проведения торгов в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

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

Организаторами торгов являются:

- 1) Уполномоченный орган - в отношении имущества, составляющего казну муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, а также имущества, закрепленного, за органами местного самоуправления муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики на праве оперативного управления;
- 2) муниципальные предприятия (учреждения) - в отношении имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Организатор торгов вправе привлечь, на основе договора, юридическое лицо (далее - специализированная организация) для осуществления функций по организации и проведению торгов: разработки конкурсной документации, документации об аукционе, опубликования и размещения извещения о проведении конкурса или аукциона и иных связанных с обеспечением их проведения функций. При этом создание комиссии по проведению конкурсов или аукционов, определение начальной (минимальной) цены договора, предмета и существенных условий договора, конкурсной документации, документации об аукционе, определение условий конкурсов или аукционов и их изменение, а также подписание договора осуществляются организатором торгов.

Специализированная организация осуществляет указанные функции от имени организатора торгов.

1.6. Информация о проведении торгов на право заключения договоров аренды имущества размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, на соответствующих сайтах организаторов торгов, а также на сайте Администрации.

## **2. Основные требования, предъявляемые к договору аренды имущества**

2.1. Договором аренды имущества должны быть предусмотрены следующие существенные условия:

- 1) наименование Арендодателя и Арендатора;
- 2) предмет договора (данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать, адрес (местонахождение) объекта аренды);
- 3) стоимость объекта аренды, определяемая:

- при передаче в аренду предприятий и единых недвижимых комплексов в соответствии с требованиями Методики (Приложение 5);

- при передаче в аренду недвижимого и движимого имущества, по данным бухгалтерского учета (балансовая (остаточная) стоимость арендуемого имущества, а в случае полной амортизации арендованного имущества - балансовая (первоначальная) стоимость арендуемого имущества);

- 4) срок, на который заключается договор аренды;
- 5) размер арендной платы, порядок, условия и сроки ее внесения;
- 6) порядок и условия пересмотра арендной платы;
- 7) порядок использования амортизационных отчислений, если их начисление предусмотрено законодательством;
- 8) условие о проведении Арендатором текущего и капитального ремонта арендованного имущества;
- 9) порядок передачи объекта аренды Арендатору и условия его возврата;
- 10) условие целевого использования арендуемого имущества;
- 11) права и обязанности сторон;
- 12) обеспечение исполнения обязательств - неустойка (штраф, пеня), поручительство, гарантия;
- 13) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора;
- 14) условия и порядок расторжения договора аренды;
- 15) страхование Арендатором взятого в аренду имущества (допускается отсутствие договора страхования арендованного имущества в случае заключения договора аренды с организациями, финансируемыми из бюджетов различных уровней);
- 16) обязательства сторон в отношении обеспечения пожарной безопасности арендованного имущества;
- 17) условие о невозможности передачи арендованного имущества в залог;
- 18) условие о невозможности получения Арендатором рассрочки (отсрочки) по уплате задолженности по арендной плате и штрафным санкциям (пеня, неустойка);
- 19) условие об отсутствии возмещения за произведенные за счет собственных средств и с согласия Арендодателя неотделимые улучшения арендованного имущества Арендатору, за исключением Арендатора, являющегося субъектом малого и среднего предпринимательства или организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

2.2. Заключенный сторонами договор аренды в части существенных условий должен соответствовать типовым формам договора аренды (согласно приложению 2 и приложению 3 к настоящему Порядку).

### **3. Порядок предоставления в аренду имущества, составляющего казну (за исключением имущественных комплексов), и имущества, закрепленного за органами местного самоуправления муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики на праве оперативного управления**

3.1. Имущество, составляющее казну (за исключением имущественных комплексов), и имущество, закрепленное за органами местного самоуправления муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики на праве оперативного управления, передается в аренду на основании договора, заключенного Администрацией в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Порядком.

3.2. Для передачи в аренду имущества, составляющего казну (за исключением имущественных комплексов), и имущества, закрепленного за органами местного самоуправления муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики на праве оперативного управления, юридическое или физическое лицо (далее - потенциальный Арендатор) направляет в Администрацию соответствующее заявление в произвольной форме с приложением документов согласно перечню (приложение 1 к настоящему Порядку), при этом заявление должно содержать:

1) данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать, - адрес (местонахождение) объекта аренды, имущество, входящее в состав объекта аренды (здания, помещения, строения, сооружения, оборудование);

2) целевое использование имущества;

3) предполагаемый срок аренды.

3.3. Уполномоченный орган с учетом требований статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ "О защите конкуренции" в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения заявления и полного пакета документов готовит решение:

1) о передаче имущества в аренду путем проведения торгов;

2) о передаче имущества в аренду без проведения торгов;

3) об отказе в передаче имущества в аренду.

3.4. Решения, указанные в подпунктах 1 и 2 пункта 3.3 настоящего Порядка, оформляются в виде постановления Администрации.

Решение, указанное в подпункте 3 пункта 3.3 настоящего Порядка, оформляется в виде письма Администрации, подписанного главой муниципального образования Волновахский муниципальный округ или заместителем главы Администрации, обеспечивающим реализацию полномочий Администрации в сфере имущественных отношений.

3.5. В случае принятия решения о передаче имущества в аренду, Уполномоченный орган обеспечивает проведение оценки объекта аренды. Для проведения оценки имущества оценщики отбираются на конкурентных началах в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Уполномоченный орган в течение 15 (пятнадцати) календарных дней обеспечивает рассмотрение отчета об оценке рыночной стоимости права пользования имуществом (с указанием величины арендной платы). Выявление, по результатам рассмотрения, в отчете об оценке нарушений положений законодательства об оценочной деятельности, является основанием для возвращения отчета оценщику на доработку.

В случае принятия решения о передаче имущества в аренду путем проведения торгов, торги проводятся в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

В случае принятия решения о передаче имущества в аренду без проведения торгов, Уполномоченный орган организывает подготовку проекта договора аренды и его подписание главой муниципального образования Волновахский муниципальный округ или заместителем главы Администрации, обеспечивающим реализацию полномочий Администрации в сфере имущественных отношений.

3.6. Уполномоченный орган готовит решение об отказе в передаче имущества в аренду в следующих случаях:

- 1) неисполнение требований пункта 3.2 настоящего Порядка;
- 2) передача в аренду имущества, указанного в заявлении, не предусмотрена законодательством Российской Федерации;
- 3) наличие у потенциального Арендатора, с которым планируется заключить договор аренды, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды имущества;
- 4) несоответствие существенных условий проекта договора аренды, представленного потенциальным Арендатором, типовой форме договора аренды согласно приложению 2 к настоящему Порядку;
- 5) наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений;
- 6) принятие в отношении данного имущества решения о распоряжении иным способом;
- 7) наличие решения суда, вступившего в законную силу, предусматривающего иной порядок распоряжения данным имуществом;
- 8) несоответствие сделки и возможных последствий ее совершения интересам муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики.



#### **4. Порядок передачи в аренду предприятий и единых недвижимых комплексов, в том числе входящих в состав казны**

4.1. Объектами аренды в соответствии с настоящим разделом являются предприятия и единые недвижимые комплексы (далее - имущественные комплексы), используемые для осуществления предпринимательской деятельности.

В составе имущественного комплекса в аренду предоставляются - здания, сооружения, оборудование и другие внеоборотные активы.

Оборотные активы (запасы), входящие в состав имущественного комплекса, выкупаются Арендатором на основании договора купли-продажи.

Арендодатель обязан в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором аренды, уступить Арендатору права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию, передаваемому в аренду.

4.2. Не подлежат передаче в аренду:

- 1) права предприятия, передаваемого в аренду, полученные им на основании разрешения (лицензии) для занятия соответствующей деятельностью;
- 2) жилищный фонд;
- 3) объекты гражданской обороны;
- 4) иное имущество, запрет на передачу в аренду которого установлен законодательством Российской Федерации.

В случае передачи в составе имущественного комплекса муниципального жилищного фонда и/или объектов гражданской обороны, они передаются Арендатору на содержание, если в отношении данного имущества не будет принято решение о распоряжении иным способом.

4.3. Подготовка имущественных комплексов к передаче в аренду, включая составление и предоставление на подписание передаточного акта, является обязанностью Арендодателя и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором аренды.

4.4. При передаче в аренду имущественных комплексов аренда земельного участка оформляется отдельным договором в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, Донецкой Народной Республики, муниципальными нормативными правовыми актами муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики.

4.5. Передача в аренду имущественных комплексов осуществляется в следующем порядке:

- 1) Потенциальный Арендатор для заключения договора аренды предоставляет в Администрацию заявление и документы в соответствии с приложением 1 к настоящему Порядку.

Ответственность за достоверность представленных документов несет потенциальный арендатор.

2) Уполномоченный орган в 10-тидневный (десятидневный) срок со дня получения заявления от потенциального Арендатора и документов, предусмотренных приложением 3 к настоящему Порядку, направляет копии материалов отраслевому (функциональному) органу Администрации, в сфере управления которого находится муниципальное предприятие (учреждение), за которым закреплен имущественный комплекс, в отношении которого поступило заявление на аренду.

3) Отраслевой (функциональный) орган Администрации, в сфере управления которого находится муниципальное предприятие (учреждение), за которым закреплен имущественный комплекс, в 15-тидневный (пятнадцатидневный) срок со дня получения копий материалов обязан направить Уполномоченному органу свое заключение о целесообразности передачи в аренду имущественного комплекса, а также предложения об условиях передачи.

4) Для заключения договора аренды муниципальное предприятие (учреждение), за которым закреплен имущественный комплекс, представляет Уполномоченному органу следующие документы:

- перечень объектов недвижимости, находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении, и входящих в состав имущественного комплекса, на последнюю отчетную дату;

- баланс предприятия (в случае передачи в аренду предприятия);

- подлинник справки о наличии задолженности по налогам и ее реструктуризации, выданной органами Федеральной налоговой службы (в случае передачи в аренду предприятия);

- перечень кредиторов и дебиторов предприятия (в случае передачи в аренду предприятия);

- выписки из Единого государственного реестра недвижимости (в случае передачи в аренду предприятия);

- выписку из Единого государственного реестра недвижимости на совокупность объектов в целом как одну недвижимую вещь (в случае передачи в аренду имущественного комплекса, представляющего собой совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически либо расположенных на одном земельном участке);

- справки о нежилых арендуемых помещениях, входящих в состав имущественного комплекса, с указанием имеющихся обременений (если имеются);

- свидетельство о государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или договор аренды (при наличии);

- соглашение между предприятием и его кредиторами о порядке и условиях погашения обязательств предприятия в связи с заключением договора аренды (в случае передачи в аренду предприятия);

- копию охранного обязательства пользователя объекта культурного наследия, оформленного в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере охраны объектов культурного наследия, и согласование передачи в аренду, в том числе условий договора аренды, соответствующим органом местного самоуправления, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного (муниципального) значения, расположенных на территории муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики (в случае передачи в аренду в составе имущественного комплекса объектов культурного наследия).

5) Уполномоченный орган в течение 10 (десяти) дней со дня получения от отраслевого (функционального) органа Администрации, в сфере управления которого находится муниципальное предприятие (учреждение), за которым закреплен имущественный комплекс, заключения о целесообразности передачи в аренду имущественного комплекса, а также предложений об условиях передачи, готовит решение о передаче имущественного комплекса в аренду, определяет сроки проведения инвентаризации, создает комиссию по передаче в аренду имущественного комплекса и аукционную (конкурсную) комиссию (в случае передачи в аренду по результатам торгов), письменно уведомляет кредиторов предприятия о предстоящей аренде имущественного комплекса (в случае передачи в аренду предприятия).

6) В состав комиссии по передаче в аренду имущественного комплекса входят представители Уполномоченного органа, отраслевого (функционального) органа Администрации, в сфере управления которого находится муниципальное предприятие (учреждение), за которым закреплен имущественный комплекс, потенциального арендатора (в случае передачи в аренду без проведения торгов) и предприятия (в случае передачи в аренду предприятия). В полномочия комиссии входит решение вопросов, связанных с кредиторами, дебиторами предприятия, составом имущества, передаваемого в аренду.

7) По поручению Уполномоченного органа и на установленную Уполномоченным органом дату предприятие проводит полную инвентаризацию имущества, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере бухгалтерского учета, а также обеспечивает проведение аудиторской проверки финансовой отчетности (в случае передачи в аренду предприятия).

Срок проведения инвентаризации не должен превышать 25 (двадцати пяти) календарных дней от установленной даты инвентаризации. В случае необходимости срок проведения инвентаризации может быть продлен Уполномоченным органом до 30-ти (тридцати) календарных дней.

По результатам проведенной инвентаризации предприятие предоставляет Уполномоченному органу:

- материалы полной инвентаризации;

- утвержденный руководителем предприятия сводный акт инвентаризации имущества, входящего в состав имущественного комплекса;
- аудиторское заключение (в случае передачи в аренду предприятия);
- передаточный баланс по результатам проведенной инвентаризации, заверенный аудитором (в случае передачи в аренду предприятия).

8) Для расчета арендной платы Уполномоченный орган обеспечивает проведение оценки внеоборотных и оборотных активов (запасов) имущественного комплекса, для чего привлекает оценщиков на конкурентных началах в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

9) Предприятие обеспечивает предоставление Уполномоченному органу для передачи оценщику заверенных в установленном порядке копий: материалов инвентаризации; утвержденного сводного акта инвентаризации и передаточного баланса, заверенного аудитором; аудиторского заключения; правоустанавливающих и правоподтверждающих документов и документов технической инвентаризации объектов недвижимости имущественного комплекса; сведений об обременениях, связанных с внеоборотными активами; информации о физических свойствах активов, технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, а также иной информации, существенной для определения стоимости внеоборотных и оборотных активов (запасов).

10) Оценщик проводит оценку стоимости внеоборотных и оборотных активов (запасов) имущественного комплекса в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере оценочной деятельности.

Уполномоченный орган в течение 15 (пятнадцати) календарных дней обеспечивает рассмотрение отчета об оценке стоимости внеоборотных и оборотных активов (запасов) имущественного комплекса. Выявление, по результатам рассмотрения, в отчете об оценке нарушений положений законодательства об оценочной деятельности, является основанием для возвращения отчета оценщику на доработку.

11) В случае принятия решения о передаче имущества в аренду путем проведения торгов на право заключения договора аренды имущества торги проводятся в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

В случае принятия решения о передаче имущества в аренду без проведения торгов Уполномоченный орган организывает подготовку проекта договора и его подписание главой муниципального образования Волновихский муниципальный округ или заместителем главы Администрации, обеспечивающим реализацию полномочий Администрации города в сфере имущественных отношений.

12) Уполномоченный орган готовит решение об отказе в передаче имущественного комплекса в аренду в следующих случаях:

- неисполнение требований подпункта 1 пункта 4.5 настоящего Порядка;
- наличие заключения отраслевого (функционального) органа Администрации, в сфере управления которого находится муниципальное предприятие (учреждение), за которым закреплен имущественный комплекс, о нецелесообразности передачи имущественного комплекса в аренду;
- передача в аренду имущественного комплекса, указанного в заявлении, не предусмотрена действующим законодательством;
- наличие у потенциального Арендатора неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды имущества;
- несоответствие существенных условий проекта договора аренды, представленного потенциальным Арендатором, типовой форме договора аренды имущественного комплекса;
- наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений;
- принятие в отношении имущественного комплекса решения о распоряжении иным способом;
- выявление, по результатам рассмотрения, в отчете об оценке нарушений положений законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, (является основанием для возвращения отчета оценщику на доработку).
- несоответствие сделки и возможных последствий ее совершения интересам муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики.

Решение, указанное в настоящем подпункте, оформляется в виде письма Администрации, подписанного главой муниципального образования Волновахский муниципальный округ или заместителем главы Администрации, обеспечивающим реализацию полномочий Администрации в сфере имущественных отношений.

4.6. По договору аренды имущественного комплекса Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования имущественным комплексом на срок действия заключенного договора аренды также передаются права на заключение договора аренды земельного участка, занятого таким имущественным комплексом.

Основные средства, переданные в аренду, отражаются на балансовом учете Арендатора отдельно.

4.7. При прекращении договора аренды имущественный комплекс должен быть возвращен Арендатором с соблюдением требований, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации.

## **5. Порядок предоставления в аренду имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий (учреждений)**

5.1. Имущество, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий (учреждений), может передаваться в аренду на основании договоров, заключаемых муниципальными предприятиями (учреждениями) с согласия Администрации.

5.2. Для передачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципального предприятия (учреждения), потенциальный Арендатор направляет заявление в произвольной форме, с приложением документов, в соответствии с приложением 1 к настоящему Порядку, соответствующему Арендодателю (муниципальному предприятию (учреждению)).

5.3. Для получения согласия на передачу в аренду недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным предприятием (учреждением), муниципальное предприятие (учреждение) представляет в Уполномоченный орган следующие документы:

1) заявление по установленной форме (приложение 4 к настоящему Порядку);

2) проект договора аренды, соответствующий типовой форме договора аренды согласно 3 к настоящему Порядку, пронумерованный и заверенный подписью уполномоченного лица муниципального предприятия (учреждения) и печатью (при наличии);

3) проект расчета платы за аренду недвижимого муниципального имущества муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, заверенный подписью уполномоченного лица муниципального предприятия (учреждения) и печатью (при наличии);

4) информацию о наличии (отсутствии) у Арендатора задолженности по арендной плате, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды, на момент окончания срока его действия (в случае заключения договора аренды на новый срок);

5) информацию органов технической инвентаризации об объекте аренды с экспликацией, поэтажным планом;

6) отчет об оценке рыночной стоимости права пользования имуществом (с указанием величины арендной платы) и справку с указанием балансовой (остаточной) стоимости арендуемого недвижимого имущества, заверенную подписью уполномоченного лица муниципального предприятия (учреждения) и печатью (при наличии) (в случае отсутствия данного документа в отчете об оценке);

7) копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости или копию свидетельства о регистрации права хозяйственного ведения (или

оперативного управления) в случаях заключения договора аренды на срок более одного года;

8) документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды без проведения торгов, в случае если передача недвижимого имущества в аренду в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере аренды, предполагается без проведения торгов;

9) копию лицензии потенциального Арендатора на осуществление отдельного вида деятельности (при наличии такой);

10) решение наблюдательного совета автономного учреждения о совершении сделок по распоряжению имуществом (для автономных учреждений);

11) оценку последствий договора аренды, подписанную руководителем и согласованную учредителем, либо заключение комиссии по оценке последствий заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики (для учреждений, являющихся объектом социальной инфраструктуры для детей), в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.1998 № 124-ФЗ "Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации";

12) копию охранного обязательства пользователя объекта культурного наследия, оформленного в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере охраны объектов культурного наследия, и согласование передачи в аренду, в том числе условий договора аренды, органом местного самоуправления, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного (муниципального) значения, расположенных на территории муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики либо информацию о неотнесении объекта аренды к объектам культурного наследия;

13) разрешение на передачу в аренду недвижимого имущества муниципального предприятия (учреждения), выданное отраслевым (функциональным) органом Администрации, в сфере управления которого находится муниципальное предприятие (учреждение).

Проведение оценки объекта аренды обеспечивает муниципальное предприятие (учреждение).

Муниципальное предприятие (учреждение) вправе дополнительно предоставить в Уполномоченный орган положительное экспертное заключение на отчет об оценке рыночной стоимости права пользования имуществом (с указанием величины арендной платы), выполненное в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

5.4. Уполномоченный орган со дня получения заявления и всех необходимых документов:

- в течение 15 (пятнадцати) календарных дней обеспечивает рассмотрение отчета об оценке рыночной стоимости права пользования имуществом (с указанием величины арендной платы). Выявление, по результатам рассмотрения, в отчете об оценке нарушений положений законодательства об оценочной деятельности, является основанием для возвращения отчета оценщику на доработку;

- в течение 25 (двадцати пяти) календарных дней готовит решение о даче согласия на заключение договора аренды недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным предприятием (учреждением), либо решение об отказе в заключении договора аренды недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным предприятием (учреждением) и извещает муниципальное предприятие (учреждение) о принятом решении.

Решение о даче согласия на заключение договора аренды недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным предприятием (учреждением), принимается при наличии разрешения на передачу в аренду объекта аренды, выданного отраслевым (функциональным) органом Администрации, в сфере управления которого находится данное муниципальное предприятие (учреждение).

5.5. Решение о даче согласия на заключение договора аренды недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным предприятием (учреждением) оформляется в виде постановления Администрации Волновахского муниципального округа Донецкой Народной Республики.

Решение об отказе в даче согласия на заключение договора аренды недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным предприятием (учреждением), оформляется в виде письма Администрации, подписанного главой муниципального образования Волновахский муниципальный округ или заместителем главы Администрации, обеспечивающим реализацию полномочий Администрации в сфере имущественных отношений.

5.6. Уполномоченный орган готовит решение об отказе в даче согласия на заключение договора аренды недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным предприятием (учреждением), в следующих случаях:

1) неисполнение муниципальным предприятием (учреждением) требований пункта 5.3 настоящего Порядка;

2) передача в аренду недвижимого имущества, указанного в заявлении, не предусмотрена действующим законодательством Российской Федерации;

3) наличие у потенциального Арендатора, с которым планируется заключить договор аренды, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды в отношении имущества муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики;



4) несоответствие существенных условий проекта договора аренды типовой форме договора аренды согласно приложению 3 к настоящему Порядку;

5) наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений;

6) принятие в отношении данного имущества решения о распоряжении иным способом;

7) наличие решения суда, вступившего в законную силу, предусматривающего иной порядок распоряжения данным имуществом;

8) выявление, по результатам рассмотрения, в отчете об оценке нарушений положений законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, (является основанием для возвращения отчета оценщику на доработку).

9) несоответствие сделки и возможных последствий ее совершения интересам муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики.

5.7. Постановление Администрации о даче согласия на заключение договора аренды недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным предприятием (учреждением) должно содержать:

- способ заключения договора субаренды (по результатам проведения торгов или без проведения торгов);

- данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать (адрес, площадь, кадастровый номер, состав объекта аренды, вид объекта аренды (здание, помещение, строение, сооружение));

- перечень движимого имущества с указанием инвентарных номеров и балансовой стоимости, предполагаемого к передаче в аренду движимого имущества (в случае передачи в аренду движимого имущества или движимого и недвижимого имущества по одному договору аренды);

- цель передачи имущества в аренду;

- срок, на который имущество передается в аренду;

- размер арендной платы или начальный (минимальный) размер арендной платы (в случае если заключение договора осуществляется путем проведения торгов) за месяц, определенный на основании отчета об определении рыночной стоимости права пользования имуществом и в соответствии с Методикой расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики (приложение 5 к настоящему Порядку).

5.8. Муниципальные предприятия (учреждения) в течение 5 (пяти) календарных дней с момента заключения договора аренды направляют оригинал итогового протокола торгов (если заключение договора аренды осуществлялось на торгах) и один экземпляр оригинала договора аренды, с неотъемлемыми приложениями к нему, в Уполномоченный орган для обеспечения учета

договоров аренды в отношении имущества муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики и контроля части арендной платы, поступающей в бюджет муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики.

5.9. Передача в аренду имущества, относящегося к особо ценному движимому имуществу и закрепленному за муниципальными предприятиями (учреждениями) (или приобретенного за счет средств, выделенных им учредителем на приобретение этого имущества), осуществляется в соответствии с настоящим Порядком, с учетом требований, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

5.10. Передача в аренду имущества, относящегося к движимому имуществу (за исключением особо ценного движимого имущества, закрепленного за бюджетным или автономным учреждениями на праве оперативного управления или приобретенного за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества), осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

5.11. Ответственность за соблюдение требований Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" и настоящего Порядка, при заключении договоров аренды, несут муниципальные предприятия (учреждения), выступающие Арендодателями имущества.

## **6. Порядок передачи имущества в субаренду**

6.1. Имущество, переданное в пользование по договорам аренды, может быть передано в субаренду в период срока действия договора аренды с согласия Администрации при условии, что суммарная площадь сданных (сдаваемых) в субаренду помещений не превышает 50% арендуемой площади.

6.2. Размер платы за субаренду имущества определяется в соответствии с требованиями Методики.

6.3. Для получения согласия Администрации на передачу недвижимого арендуемого имущества в субаренду Арендатор (Арендодатель по договору субаренды) представляет в Администрацию следующие документы:

- 1) заявление в произвольной форме, которое должно содержать:
  - данные об объекте субаренды, позволяющие его идентифицировать (адрес, площадь, кадастровый номер, состав объекта субаренды, вид объекта субаренды (здание, помещение, строение, сооружение));

- предполагаемый срок субаренды, который не может превышать срока договора аренды;

- целевое использование имущества.

2) проект договора субаренды, соответствующий типовой форме договора аренды согласно приложению 3 к настоящему Порядку, заверенный подписями уполномоченных лиц Арендатора (Арендодателя по договору субаренды) и потенциального субарендатора и их печатями (при наличии);

3) проект расчета платы за субаренду, заверенный подписью уполномоченного лица Арендатора (Арендодателя по договору субаренды) и его печатью (при наличии);

4) копии учредительных документов субарендатора;

5) отчет об оценке рыночной стоимости права пользования имуществом (с указанием величины платы за субаренду) и справку с указанием балансовой (остаточной) стоимости объекта субаренды, заверенную подписью уполномоченного лица Арендодателя арендованного имущества и его печатью (при наличии) (в случае отсутствия данного документа в отчете об оценке).

Проведение оценки объекта аренды обеспечивает Арендатор (Арендодатель по договору субаренды).

Арендатор (Арендодатель по договору субаренды) вправе предоставить на отчет об оценке рыночной стоимости права пользования имуществом (с указанием величины платы за субаренду) положительное экспертное заключение, выполненное в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере оценочной деятельности;

6) обоснование целесообразности сдачи в субаренду арендованного недвижимого имущества, заверенное подписью уполномоченного лица Арендатора (Арендодателя по договору субаренды) и его печатью (при наличии) и согласованное с Арендодателем по договору аренды;

7) документы, подтверждающие возможность заключения договора субаренды без проведения торгов, в случае если передача недвижимого имущества в субаренду, в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере аренды, предполагается без проведения торгов;

8) копию лицензии субарендатора на осуществление отдельного вида деятельности (при наличии такой).

6.4. Уполномоченный орган со дня получения заявления и всех необходимых документов:

- в течение 15 (пятнадцати) календарных дней обеспечивает рассмотрение отчета об оценке рыночной стоимости права пользования имуществом (с указанием величины арендной платы). Выявление, по результатам рассмотрения, в отчете об оценке нарушений положений законодательства об оценочной деятельности, является основанием для возвращения отчета оценщику на доработку.

- в течение 25 (двадцати пяти) календарных дней готовит решение о даче согласия на заключение договора субаренды недвижимого имущества либо решение об отказе в даче согласия на заключение договора субаренды недвижимого имущества и извещает о принятом решении Арендатора (Арендодателя по договору субаренды) и Арендодателя по договору аренды, в случае если Арендодателем по договору аренды выступает муниципальное предприятие (учреждение).

6.5. Решение о даче согласия на заключение договора субаренды недвижимого имущества оформляется в виде постановления Администрации.

Решение об отказе в даче согласия на заключение договора субаренды недвижимого имущества оформляется в виде письма Администрации, подписанного главой муниципального образования Волновахский муниципальный округ или заместителем главы Администрации, обеспечивающим реализацию полномочий Администрации в сфере имущественных отношений.

6.6. Уполномоченный орган готовит решение об отказе в даче согласия на заключение договора субаренды недвижимого имущества в следующих случаях:

- 1) неисполнение Арендатором требований пункта 6.3 настоящего Порядка;
- 2) наличие у потенциального субарендатора, с которым планируется заключить договор субаренды, неисполненных обязательств по ранее заключенным с ним договорам аренды (субаренды) имущества;
- 3) наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений;
- 4) выявление, по результатам рассмотрения, в отчете об оценке нарушений положений законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, (является основанием для возвращения отчета оценщику на доработку);
- 5) несоответствие сделки и возможных последствий ее совершения интересам муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики.

6.7. Постановление Администрации о даче согласия на заключение договора субаренды недвижимого имущества должно содержать:

- 1) способ заключения договора субаренды (по результатам проведения торгов или без проведения торгов);
- 2) данные об объекте субаренды, позволяющие его идентифицировать (адрес, площадь, кадастровый номер, состав объекта субаренды, вид объекта субаренды (здание, помещение, строение, сооружение));
- 3) срок, на который имущество передается в субаренду;

4) размер платы за субаренду за месяц субаренды (начальный (минимальный) размер платы за субаренду, в случае если заключение договора осуществляется путем проведения торгов).

6.8. Арендатор (Арендодатель по договору субаренды) в течение 5 (пяти) календарных дней с момента заключения договора субаренды направляет по одному оригиналу итогового протокола торгов (если заключение договора субаренды осуществлялось на торгах) и по одному экземпляру оригинала договора субаренды, с неотъемлемыми приложениями к нему, Арендодателю по договору аренды и в Уполномоченный орган для обеспечения учета договоров субаренды имущества и контроля части платы за субаренду, поступающей в бюджет муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики.

6.9. Передача в субаренду имущества, относящегося к особо ценному движимому имуществу и закрепленного за бюджетным или автономным учреждением на праве оперативного управления (или приобретенного за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества), а также имущества, относящегося к движимому имуществу, переданному по договору аренды, осуществляется в соответствии с настоящим разделом Порядка.

6.10. В случае передачи имущества в субаренду ответственность за соблюдение законодательства Российской Федерации и настоящего Порядка несет Арендатор (Арендодатель по договору субаренды).

6.11. Арендаторы не имеют права передавать в субаренду объекты недвижимого имущества, полученные по муниципальным преференциям.

## **7. Порядок внесения изменений в договоры аренды, прекращение (расторжение) договоров аренды**

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

В случае, если Арендодателем имущества является муниципальное предприятие (учреждение), внесение изменений в договоры аренды осуществляется с согласия Администрации.

Внесение изменений в договоры аренды имущества, относящегося к особо ценному движимому имуществу и закрепленного за бюджетным или автономным учреждением на праве оперативного управления (или приобретенного за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества), а также имущества, относящегося к движимому имуществу, переданному по договору аренды, осуществляется в соответствии с настоящим разделом Порядка.

7.2. Для получения согласия на внесение изменений в договор аренды имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями (учреждениями), муниципальное предприятие (учреждение) представляет в Уполномоченный орган следующие документы:

- 1) заявление в произвольной форме, с обоснованием предполагаемых изменений в договор аренды;
- 2) проект дополнительного соглашения к договору аренды, пронумерованный и заверенный подписями уполномоченных лиц муниципального предприятия (учреждения) и Арендатора и их печатями (при наличии);
- 3) проект расчета арендной платы, заверенный подписью уполномоченного лица муниципального предприятия (учреждения) и его печатью (при наличии);
- 4) иные документы, послужившие основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в договор аренды.

7.3. Уполномоченный орган в течение 30 (тридцати) календарных дней готовит решение о даче согласия на внесение изменений в договор аренды имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями (учреждениями) либо решение об отказе в даче согласия на внесение изменений в договор аренды имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями (учреждениями) и извещает о принятом решении муниципальное предприятие (учреждение).

7.4. Решение о даче согласия на внесение изменений в договор аренды имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями (учреждениями) оформляется в виде постановления Администрации.

Решение об отказе в даче согласия на внесение изменений в договор аренды имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями (учреждениями) оформляется в виде письма Администрации, подписанного главой муниципального образования Волновихский муниципальный округ или заместителем главы Администрации, обеспечивающим реализацию полномочий Администрации в сфере имущественных отношений.

7.5. Уполномоченный орган готовит решение об отказе в даче согласия на внесение изменений в договор аренды имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями (учреждениями) в следующих случаях:

- 1) неисполнение муниципальным предприятием (учреждением) требований пункта 6.3 настоящего Порядка;
- 2) внесение предлагаемых изменений в договор аренды противоречит требованиям действующего законодательства Российской Федерации;
- 3) Арендатором ненадлежащим образом выполняются условия договора аренды в части полного и своевременного перечисления арендной платы и страхования недвижимого имущества (на момент поступления заявления о

внесении изменений в договор аренды существует задолженность по арендной плате в бюджет муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, арендованное имущество не застраховано) - применяется, в случае если инициатором внесения изменений в договор аренды, в части изменения целевого использования арендованного недвижимого имущества или изменения состава арендованного недвижимого имущества (отказ от части арендованного недвижимого имущества), является Арендатор;

4) наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений;

5) выявление, по результатам рассмотрения, в отчете об оценке нарушений положений законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, (является основанием для возвращения отчета оценщику на доработку).

7.6. Внесение изменений в договоры субаренды осуществляется в порядке, определенном для договоров аренды в соответствии с настоящим Порядком.

7.7. В случае досрочного расторжения по согласию сторон договора аренды (субаренды), между сторонами заключается соглашение о досрочном расторжении договора аренды (субаренды).

Договор аренды считается расторгнутым с даты, установленной в соглашении о досрочном расторжении договора аренды (субаренды).

7.8. Арендаторы (Арендодатели по договорам субаренды) в 5-тидневный (пятидневный) срок с момента:

1) заключения соглашения о досрочном расторжении договора аренды (субаренды) (либо вступления в силу судебного решения о расторжении договора аренды) - направляют оригинал данного соглашения (либо копию решения суда) в Уполномоченный орган для осуществления учета договоров аренды имущества;

2) подписания сторонами акта приема-передачи (возврата) арендованного имущества - его оригинал направляют в Уполномоченный орган для снятия договора аренды (субаренды) с контроля.

7.9. В случае приватизации (отчуждения) арендованного имущества в пользу Арендатора, действие договора аренды прекращается с даты подписания акта приема-передачи на основании договора купли-продажи, заключенного сторонами.

**8. Порядок предоставления Арендатору согласия Арендодателя имущества на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества**

8.1. Процедура предоставления Арендатору согласия Арендодателя имущества на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества (капитальный ремонт, реконструкция, перепланировка, техническое переоборудование и иные неотделимые улучшения арендованного имущества) включает следующие этапы:

- 1) подача Арендатором заявления на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества (далее - заявление) и необходимых для его рассмотрения документов;
- 2) рассмотрение заявления Арендатора и прилагаемых к нему документов;
- 3) принятие соответствующего решения по результатам рассмотрения заявления.

8.2. Для рассмотрения вопроса о согласовании осуществления неотделимых улучшений арендованного имущества Арендатор подает Арендодателю следующие документы:

- 1) заявление о согласовании осуществления неотделимых улучшений арендованного имущества за счет собственных средств, в котором указывается вид выполненных работ - капитальный ремонт, реконструкция, перепланировка, техническое переоборудование и прочее;
- 2) акт технического состояния арендованного имущества (в том числе объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия), составленный не ранее семи календарных дней до дня подачи Арендатором заявления по результатам обследования объекта организацией, имеющей право осуществлять такое обследование, при этом актом подтверждается необходимость проведения ремонтно-восстановительных или строительных работ арендованного имущества;
- 3) описание предполагаемых улучшений;
- 4) справку о начисленных амортизационных отчислениях и их использовании (в случае если амортизационные отчисления начисляются Арендатором);
- 5) копию проектно-сметной документации;
- 6) копию дефектной ведомости;
- 7) копию положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, если их проведение предусмотрено действующим законодательством;
- 8) копию положительного заключения по результатам проверки сметной стоимости на соответствие сметным нормативам, при этом такое заключение должно быть предоставлено организацией, имеющей право на подготовку такого заключения;
- 9) план-график производства неотделимых улучшений арендованного имущества;
- 10) согласование осуществления неотделимых улучшений арендованного имущества исполнительным органом Донецкой Народной Республики, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия (в случае,



если предполагается проведение неотделимых улучшений в отношении переданного в аренду объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия);

11) согласование Администрацией в установленном порядке, в случае изменения в результате проведения неотделимых улучшений арендованного имущества, внешнего архитектурного облика здания, в котором расположено арендованное имущество.

Документы, предоставляемые в копиях, заверяются надлежащим образом Арендатором или уполномоченным им лицом.

8.3. Арендодатель в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения заявления Арендатора и прилагаемых к нему документов рассматривает их, принимает решение о согласовании осуществления неотделимых улучшений арендованного имущества или об отказе в согласовании осуществления неотделимых улучшений арендованного имущества.

Согласование или отказ в согласовании осуществления неотделимых улучшений арендованного имущества предоставляется Арендатору в форме письма Администрации, подписанного главой муниципального образования Волновахский муниципальный округ или заместителем главы Администрации, обеспечивающим реализацию полномочий Администрации в сфере имущественных отношений.

Согласование осуществления неотделимых улучшений арендованного имущества должно содержать объем, сроки и стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества.

8.4. Если Арендодателем имущества является муниципальное унитарное предприятие (учреждение) и такой Арендодатель намерен принять решение о согласовании осуществления неотделимых улучшений арендованного имущества, то в течение 7 (семи) календарных дней с даты поступления заявления Арендодатель направляет в Уполномоченный орган следующие документы:

1) заявление о согласовании Арендатору осуществления неотделимых улучшений арендованного имущества;

2) информацию о целесообразности проведения неотделимых улучшений арендованного имущества;

3) информацию о наличии (отсутствии) у Арендатора задолженности по арендной плате перед Арендодателем на момент подачи заявления, а также о наличии (отсутствии) нарушения Арендатором иных условий договора аренды;

4) копии документов, указанных в пункте 8.2 настоящего Порядка;

5) проект решения о даче согласия на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества.

Вышеуказанные документы рассматриваются Уполномоченным органом в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты их поступления, по

результатам рассмотрения которых Уполномоченный орган готовит решение о согласовании Арендодателю согласия на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества или об отказе в согласовании Арендодателю согласия на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества.

Решение о согласовании Арендодателю согласия на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества или об отказе в согласовании Арендодателю согласия на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества направляется Арендодателю в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты поступления заявления и прилагаемых к нему документов, при этом предоставленные в Уполномоченный орган документы Арендодателю не возвращаются.

Решение о согласовании Арендодателю согласия на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества или об отказе в согласовании Арендодателю согласия на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества оформляется в форме письма Администрации, подписанного главой муниципального образования Волновахский муниципальный округ или заместителем главы Администрации, обеспечивающим реализацию полномочий Администрации в сфере имущественных отношений.

В течение 7 (семи) календарных дней с даты получения решения о согласовании Арендодателю согласия на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества или об отказе в согласовании Арендодателю согласия на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества Арендодатель по результатам рассмотрения заявления Арендатора принимает соответствующее решение.

Заверенную надлежащим образом копию решения по результатам рассмотрения заявления Арендатора о согласовании осуществления неотделимых улучшений арендованного имущества Арендодатель направляет Арендатору и Уполномоченному органу в течение 3 (трех) календарных дней с момента его принятия.

8.5. Арендодатель отказывает Арендатору в согласовании осуществления неотделимых улучшений арендованного имущества в случаях:

1) непредставления Арендатором документов, указанных в пункте 8.2 настоящего Порядка;

2) предусмотренные в проектно-сметной документации ремонтные работы не относятся к неотделимым улучшениям;

3) наличия у Арендатора на момент подачи заявления задолженности по арендной плате перед Арендодателем, а также наличия иных нарушений условий договора аренды Арендатором;

4) предоставления отрицательного заключения по результатам государственной экспертизы проектной документации и результатам инженерных изысканий;

5) предоставления отрицательного заключения по результатам проверки соответствия сметной стоимости;

6) принятия Администрацией решения об отказе в согласовании Арендодателю согласия на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества.

8.6. В течение 60 (шестидесяти) календарных дней со дня получения согласия на осуществление неотделимых улучшений Арендатор представляет Арендодателю и Уполномоченному органу график выполнения работ, подписанный заказчиком и подрядчиком.

8.7. Возмещение, за произведенные за счет собственных средств и с согласия Арендодателя неотделимые улучшения арендованного имущества, Арендатору не предоставляется, за исключением Арендатора, являющегося субъектом малого и среднего предпринимательства или организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

8.8. После осуществления согласованных неотделимых улучшений арендованного имущества Арендатор, в течение 60 (шестидесяти) календарных дней направляет Арендодателю следующие документы:

1) заявление о приеме неотделимых улучшений и затрат на их производство;

2) аудиторское заключение, подтверждающее финансирование проведенных улучшений арендованного имущества за счет средств Арендатора, с расшифровкой по периодам освоения со ссылкой на подтверждающие документы;

3) заключение строительно-технической экспертизы, подтверждающее соответствие фактически выполненных неотделимых улучшений представленным актам о приемке выполненных работ;

4) справку о стоимости выполненных работ и затрат, составленную по форме, утвержденной постановлением Государственного комитета Российской Федерации по статистике от 11.11.1999 № 100 (форма КС-3);

5) акты о приемке выполненных работ, составленные по форме, утвержденной постановлением Государственного комитета Российской Федерации по статистике от 11.11.1999 № 100 (форма КС-2);

6) копию договора подряда;

7) копии платежных документов, подтверждающих затраты Арендатора на выполненные работы по улучшению арендованного имущества;

8) акты на скрытые работы;

9) копии технических и кадастровых планов объекта недвижимости (в случае осуществления перепланировки, реконструкции);

10) научный отчет, составленный согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 "Об утверждении состава

и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы" (далее - приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840) (в случае проведения неотделимых улучшений в отношении арендованного имущества, являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия);

11) акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, или выявленного объекта культурного наследия, составленный согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 (в случае проведения неотделимых улучшений в отношении арендованного имущества, являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия).

Документы должны быть прошиты, пронумерованы и заверены печатью (при наличии). Документы, предоставленные в копиях, заверяются надлежащим образом Арендатором или уполномоченным им лицом.

В случае представления ненадлежащим образом оформленных документов или не в полном объеме, предусмотренных настоящим пунктом, Арендодатель в течение семи рабочих дней возвращает Арендатору указанные документы для дооформления.

8.9. Для рассмотрения вопроса о возмещении затрат Арендатора, являющегося субъектом малого и среднего предпринимательства или организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, на производство согласованных неотделимых улучшений Арендатор в течение 60 (шестидесяти) календарных дней после приемки выполненных работ направляет в Уполномоченный орган следующие документы (в том числе в электронном виде (скан-копии)):

1) заявление о возмещении затрат на производство неотделимых улучшений, согласованных Арендодателем (далее - заявление о возмещении затрат);

2) копию справки о стоимости выполненных работ и затрат, составленной по форме, утвержденной постановлением Государственного комитета Российской Федерации по статистике от 11.11.1999 № 100 (форма КС-3);

3) копию акта о приемке выполненных работ, составленного по форме, утвержденной постановлением Государственного комитета Российской Федерации по статистике от 11.11.1999 № 100 (форма КС-2);

4) копию документа, подтверждающего проведение торгов, в соответствии с требованиями действующего законодательства, независимо от организационно-правовой формы Арендатора;

5) информацию о наличии (отсутствии) у Арендатора задолженности по арендной плате перед Арендодателем или бюджетом муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики на момент подачи заявления, а также о наличии (отсутствии) нарушений Арендатором иных условий договора аренды;

6) копию договора подряда (контракта);

7) копии платежных документов, подтверждающих затраты Арендатора на выполненные работы;

8) аудиторское заключение, подтверждающее финансирование осуществленных улучшений арендованного имущества за счет средств Арендатора, с расшифровкой по периодам освоения со ссылкой на подтверждающие документы, а также заключение строительно-технической экспертизы, подтверждающее соответствие фактически выполненных неотделимых улучшений представленным актам о приемке выполненных работ;

9) копию технических и кадастровых планов объекта недвижимости (в случае осуществления перепланировки или реконструкции);

10) копию решения Арендодателя о согласовании проведения неотделимых улучшений арендованного имущества;

11) копию акта ввода в эксплуатацию объекта (в случае проведения реконструкции арендованного имущества);

12) научный отчет, составленный согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 (в случае проведения неотделимых улучшений в отношении арендованного имущества, являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия);

13) акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, или выявленного объекта культурного наследия, составленный согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 (в случае проведения неотделимых улучшений в отношении арендованного имущества, являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия).

Документы должны быть прошиты, пронумерованы и заверены печатью (при наличии). Документы, представленные в копиях, заверяются надлежащим образом Арендатором или уполномоченным им лицом.

8.10. В случае предоставления документов, предусмотренных пунктом 8.9 настоящего Порядка, оформленных ненадлежащим образом или не в полном объеме, Уполномоченный орган в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения заявления о возмещении затрат возвращает его Арендатору без рассмотрения.

8.11. Уполномоченный орган в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня предоставления надлежащим образом оформленных документов, перечень которых установлен пунктом 8.9 настоящего Порядка, рассматривает вопрос о необходимости передачи документов на рассмотрение Рабочей группы по рассмотрению вопроса о возмещении затрат Арендатора на осуществление неотделимых улучшений и об установлении Арендатору периода, на который ему производится уменьшение арендной платы (далее - Рабочая группа).

8.12. Вопрос о возмещении затрат Арендатора на осуществление разрешенных неотделимых улучшений арендованного имущества, согласованных Арендодателем, не выносится на рассмотрение Рабочей группы в случаях:

- 1) Если основанием для осуществления Арендатором неотделимых улучшений арендованного имущества послужило ненадлежащее исполнение им условий договора аренды по сохранению и содержанию такого имущества;
- 2) Наличия у Арендатора задолженности по арендной плате на момент подачи заявления о возмещении затрат, а также наличия иных нарушений условий договора аренды;
- 3) Предоставления Арендатором документов, необходимых для возмещения затрат на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества, согласованных Арендодателем, с нарушением срока, установленного пунктом 8.9 настоящего Порядка;
- 4) Непредставления Арендатором или нарушения сроков представления графика выполнения работ, подписанного заказчиком и подрядчиком;
- 5) Нарушения сроков, предусмотренных графиком выполнения работ, подписанным заказчиком и подрядчиком;
- 6) Наличия отказа в возмещении затрат на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества (в случае, если Арендатор повторно обращается за возмещением таких затрат).

8.13. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения заявления о возмещении затрат в случаях, установленных пунктом 8.12 настоящего Порядка, Уполномоченный орган уведомляет Арендатора и Арендодателя об отсутствии оснований для передачи заявления на рассмотрение Рабочей группы.

8.14. После устранения недостатков, послуживших основанием для невнесения вопроса о возмещении затрат Арендатора на осуществление разрешенных неотделимых улучшений арендованного имущества на рассмотрение Рабочей группы, в пределах срока действия договора аренды и не позднее четырех месяцев со дня окончания работ Арендатор вправе повторно обратиться в Уполномоченный орган с заявлением о возмещении затрат.

8.15. В случае отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 8.12 настоящего Порядка, Уполномоченный орган в течение 15 (пятнадцати) рабочих

дней со дня поступления заявления о возмещении затрат осуществляет подготовку проекта постановления Администрации об утверждении состава Рабочей группы.

В состав Рабочей группы подлежат включению:

- представитель Арендодателя;
- представитель Уполномоченного органа;
- представитель отраслевого (функционального) органа Администрации, в сфере управления которого находится муниципальное предприятие (учреждение), за которым закреплено имущество, в отношении которого было принято решение о согласовании Арендатору осуществления неотделимых улучшений;
- представитель отраслевого (функционального) органа Администрации, уполномоченного в сфере финансовых отношений;
- представитель отраслевого (функционального) органа Администрации, уполномоченного в сфере строительства и архитектуры;
- представитель органа охраны объектов культурного наследия (в случае аренды объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия).
- представитель постоянного комитета по бюджетным вопросам, экономике и инвестициям Волновахского муниципального совета Донецкой Народной Республики;
- представитель постоянного комитета по жилищным, имущественным и земельным вопросам Волновахского муниципального совета Донецкой Народной Республики.

8.16. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня принятия постановления Администрации об утверждении положения и состава Рабочей группы Уполномоченный орган направляет на рассмотрение членам Рабочей группы копии документов, предусмотренных пунктом 8.9 настоящего Порядка.

8.17. На основании представленных Уполномоченным органом документов Рабочая группа в течение 30 (тридцати) календарных дней принимает одно из следующих решений:

- 1) О недостаточности представленных документов для решения вопроса о возмещении стоимости затрат на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества, согласованных Арендодателем, и необходимости запросить дополнительные документы, а в определенных случаях - необходимости проведения экспертизы;
- 2) О возмещении стоимости затрат на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества, согласованных Арендодателем, и (или) об установлении периода, на который Арендатору производится уменьшение арендной платы;
- 3) Об отказе в возмещении стоимости затрат на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества.

8.18. Основаниями для отказа в возмещении затрат на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества являются:

- 1) Наличие у Арендатора на дату заседания Рабочей группы задолженности по арендной плате;
- 2) Несоблюдение условий, предусмотренных договором аренды.

8.19. В случае необходимости, на основании решения Рабочей группы, Арендатор по запросу Уполномоченного органа должен представить дополнительные документы для решения вопроса о возмещении стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества, согласованных Арендодателем.

8.20. Решение Рабочей группы оформляется протоколом заседания Рабочей группы.

8.21. На основании решения Рабочей группы Уполномоченный орган в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня его получения осуществляет подготовку проекта постановления Администрации о возмещении стоимости затрат на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества или об отказе в возмещении затрат Арендатора на осуществление согласованных неотделимых улучшений арендованного имущества.

8.22. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня принятия постановления Администрации о возмещении стоимости затрат на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества Уполномоченный орган обеспечивает подготовку проекта соглашения о возмещении стоимости затрат на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества и направляет его Арендатору для подписания.

8.23. Уменьшение арендной платы, установленной за пользование имуществом, на сумму произведенных затрат Арендатора на осуществление неотделимых улучшений осуществляется путем прекращения обязанности по уплате арендной платы на период возмещения указанных затрат, который определяется по формуле:

$$\text{ФП} = \text{СЗ} / \text{АП}, \text{ где:}$$

ФП - фактический период (в месяцах), на который Арендатор освобождается от арендной платы;

СЗ - сумма затрат Арендатора на производство неотделимых улучшений (без учета налога на добавленную стоимость) по видам работ, подлежащим возмещению, в соответствии с согласованной проектно-сметной документацией;



АП - сумма арендной платы за месяц, в котором начаты ремонтные работы (месяц, с которого начинается возмещение затрат). В случае изменения размера арендной платы (в том числе на коэффициент пересчета, соответствующий наибольшему индексу потребительских цен, установленному Прогнозом социально-экономического развития Донецкой Народной Республики на соответствующий финансовый год, ежегодно одобряемым Советом министров Донецкой Народной Республики) в период возмещения указанных затрат после его окончания осуществляется пересчет данного периода с учетом изменения размера арендной платы.

Облагаемые налогом на добавленную стоимость затраты Арендатора на производство неотделимых улучшений арендованного имущества возмещаются ему без учета налога на добавленную стоимость.

Период возмещения затрат Арендатора на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества не может превышать:

1) срока со дня начала ремонтных работ до окончания срока действия договора аренды;

2) 7 (семи) лет - при осуществлении неотделимых улучшений в отношении арендованного имущества;

3) 7 (семи) лет - в случае осуществления неотделимых улучшений в отношении арендованного имущества, являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия.

При расторжении договора аренды по причине несоблюдения условий договора аренды, не компенсированная Арендатору сумма затрат возмещению не подлежит.

8.24. В случае если датой окончания работ не является последний день месяца, Арендатор вносит за этот месяц арендную плату в размере месячной арендной платы, установленной в договоре аренды, а возмещение стоимости затрат Арендатора начинается с первого числа следующего месяца.

## **9. Осуществление контроля за исполнением Арендаторами условий договоров аренды и муниципальными предприятиями (учреждениями), являющимися Арендодателями имущества, норм законодательства Российской Федерации при осуществлении своих полномочий Арендодателя**

9.1. Контроль за исполнением Арендаторами условий договоров аренды осуществляет Арендодатель в порядке, определенном договором аренды.

9.2. Контроль за поступлением в бюджет муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики арендной платы, части платы за субаренду (при наличии) по договорам аренды (субаренды), заключенным с согласия Администрации муниципальными предприятиями (учреждениями) либо Арендаторами (Арендодателями по

договорам субаренды), осуществляет Уполномоченный орган после предоставления соответствующим Арендодателем либо Арендатором (Арендодателем по договору субаренды) экземпляра договора аренды (субаренды) с неотъемлемыми приложениями к нему.

9.3. Уполномоченный орган осуществляет контроль за соблюдением муниципальными предприятиями (учреждениями), являющимися Арендодателями имущества, требований законодательства Российской Федерации при осуществлении своих полномочий Арендодателя.

Приложение 1  
к Порядку предоставления  
в аренду муниципального  
имущества муниципального  
образования Волновахский  
муниципальный округ  
Донецкой Народной Республики

### ПЕРЕЧЕНЬ

**документов, предоставляемых заинтересованным лицом  
арендодателю для оформления договора аренды имущества,  
находящегося в собственности муниципального образования  
Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики**

№ п/ п	Вид документа	Форма документа	Количе ство экз.
1	Для физических лиц, зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей: свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, выписка из ЕГРИП (сроком давности не более 3 месяцев), копия паспорта	Копия, заверенная заявителем (законным представителем)	1
2	Для физических лиц: копия паспорта	Копия, заверенная заявителем (законным представителем)	1
3	Для физических лиц, не зарегистрированных в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющих профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии: справка о постановке на учет физического лица в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход, копия паспорта	Копия, заверенная заявителем (законным представителем)	1
4	Для юридических лиц: свидетельство о государственной регистрации юридического лица, выписка из ЕГРЮЛ (сроком давности не более 3 месяцев), устав (со всеми	Копия, заверенная юридическим лицом	2

	изменениями) юридического лица, с которым предполагается заключить договор аренды		
5	Документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего договор со стороны юридического лица, с которой предполагается заключить договор аренды	Копия, заверенная юридическим лицом	2
6	Документы, подтверждающие полномочия физического лица, подписывающего договор аренды со стороны индивидуального предпринимателя / физического лица / физического лица, не зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющего профессиональную деятельность, приносящую доход, с которым предполагается заключить договор аренды	Копия, заверенная заявителем, удостоверенной нотариально доверенности на представление интересов	2
7	Специальное разрешение (лицензия) на осуществление определенного вида хозяйственной деятельности (при наличии)	Копия, заверенная заявителем	2
8	Справка о банковских реквизитах заявителя (юридического лица / физического лица / физического лица, зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя / физического лица, не зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя, осуществляющего профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии)	Оригинал, подписанный руководителем и главным бухгалтером (при наличии) / физическим лицом	2

Приложение 2  
к Порядку предоставления  
в аренду муниципального  
имущества муниципального  
образования Волновахский  
муниципальный округ  
Донецкой Народной Республики

**Типовой договор  
аренды имущественного комплекса (предприятия или единого  
недвижимого комплекса), находящегося в муниципальной собственности  
муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой  
Народной Республики**

М.О. Волновахский

\_\_\_\_\_ (число, месяц, год)

Мы, нижеподписавшиеся: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ( полное название Арендодателя)

код ОГРН \_\_\_\_\_

местонахождение \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (адрес)

(далее - Арендодатель), в лице \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (название документа)

с одной стороны, и \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (полное название Арендатора)

код ОГРН \_\_\_\_\_

местонахождение \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (адрес)

(далее - Арендатор), в лице \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (устав, доверенность)

с другой стороны, далее именуемые Сторонами, в соответствии с Уставом муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, Порядком предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики (далее - Порядок), на основании \_\_\_\_\_, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное владение и пользование имущественный комплекс, расположенный по адресу:

\_\_\_\_\_ ,  
в состав которого входят: здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав имущественного комплекса внеоборотные активы, определенные в приложении к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

Арендатор принимает имущественный комплекс во временное владение и пользование по передаточному акту, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Оборотные активы (запасы), входящие в состав имущественного комплекса, в \_\_\_\_\_ сумме руб. Арендатор выкупает на основании договора купли-продажи, который заключается после государственной регистрации настоящего Договора и является его неотъемлемой частью.

1.3. Объекты жилищного фонда и объекты гражданской обороны балансовой (первоначальной) стоимостью \_\_\_ руб. передаются Арендатору на содержание, если в отношении данного имущества не будет принято решение о распоряжении иным способом.

1.4. Передача Арендатору права требования и перевод на него долгов, относящихся к предприятию, передаваемому в аренду в целом как имущественный комплекс, осуществляются в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором.

1.5. Состав и стоимость имущественного комплекса определены на основании материалов полной инвентаризации, аудиторского заключения, передаточного баланса по состоянию на "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ и составляют \_\_\_\_\_.

1.6. Настоящий Договор является основанием для возникновения у Арендатора приоритетных прав на аренду земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) размещен имущественный комплекс, на срок действия данного Договора.

1.7. Передача в аренду земельного участка оформляется отдельным договором.

1.8. Имущественный комплекс учитывается отдельно от прочего имущества Арендатора, на отдельном балансе с обозначением того, что это имущество является арендованным.

## **2. Условия передачи и возврата имущественного комплекса**

2.1. Арендатор вступает в платное временное владение и пользование имущественным комплексом в срок, указанный в Договоре, но не ранее даты подписания Сторонами настоящего Договора, передаточного акта и государственной регистрации.

Вариант – в случае подписания передаточного акта до заключения Договора пункт 2.1 излагается в следующей редакции:

"Арендатор с учетом положений статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации вступает в платное временное владение и пользование имущественным комплексом с момента подписания передаточного акта".

2.2. Передача имущественного комплекса в аренду не влечет передачу Арендатору права собственности на имущественный комплекс. Собственником имущественного комплекса остается муниципальное образование Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, а Арендатор пользуется им в течение срока аренды.

2.3. Передача имущественного комплекса в аренду осуществляется с соблюдением прав кредиторов и залогодержателей муниципального предприятия (учреждения), за которым закреплен имущественный комплекс, до передачи его в аренду.

2.4. При прекращении Договора, имущественный комплекс Арендатор возвращает в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

Подготовка имущественного комплекса к передаче Арендодателю, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью Арендатора и осуществляется за его счет.

2.5. Стоимость имущественного комплекса, который возвращается Арендатором Арендодателю с согласия Администрации Волновахского муниципального округа Донецкой Народной Республики, определяется на основании передаточного баланса, составленного по данным инвентаризации имущества на момент прекращения действия настоящего Договора, сверенного с передаточным актом, при передаче имущественного комплекса в аренду.

2.6. Имущественный комплекс считается возвращенным с момента подписания Сторонами передаточного акта.

### 3. Арендная плата

3.1. Арендная плата определяется на основании Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики (далее - Методика) (с учетом конкурсного предложения), и составляет без НДС за месяц аренды \_\_\_\_\_ руб.

Начисление НДС на сумму арендной платы осуществляется в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Размер арендной платы ежегодно изменяется на коэффициент пересчета, соответствующий наибольшему значению индекса потребительских цен, установленному Прогнозом социально-экономического развития Донецкой Народной Республики на соответствующий финансовый год, ежегодно одобряемым Правительством Донецкой Народной Республики (в случае если договор аренды заключается на срок более года).

Коэффициент пересчета применяется ежегодно для расчета размера ежемесячной арендной платы начиная с первого января года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

3.3. В арендную плату не входят:

- плата за пользование земельным участком, на котором расположен имущественный комплекс;
- плата за эксплуатационное обслуживание, а также плата за пользование общей собственностью;
- плата за предоставляемые коммунальные услуги;
- налог на добавленную стоимость.

3.4. В случае использования имущественного комплекса 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. Размер арендной ставки, влияющей на размер арендной платы, может быть пересмотрен по требованию одной из сторон в случае изменения Методики и в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Донецкой Народной Республики, но не чаще одного раза в год. Указанные действия оформляются дополнительным соглашением. Перерасчет арендной платы осуществляется в соответствии с требованиями Методики.

3.6. Арендная плата перечисляется в бюджет муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за отчетным на следующие реквизиты Арендодателя:

---

(реквизиты Арендодателя)

3.7. Арендная плата, перечисленная несвоевременно или не в полном объеме, взыскивается в бюджет муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики с учетом пени, размер которой установлен Методикой на дату начисления пени.

Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент перечисления денежных средств в бюджет муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики.

В случае не поступления денежных средств в бюджет муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики в результате неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается, и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции.

3.8. Сумма арендной платы, излишне перечисленная Арендатором в бюджет муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, зачисляется в счет будущих платежей.

3.9. В случае прекращения (расторжения) договора аренды Арендатор оплачивает арендную плату до дня возврата имущественного комплекса по передаточному акту (возврата) включительно.

Передаточный акт (возврата) предоставляется Арендодателю в месячный срок со дня его подписания, в противном случае Арендатор оплачивает арендную плату до момента предоставления Арендодателю передаточного акта (возврата).

3.10. Если Арендатор в течение месяца после прекращения договора аренды не возвращает имущественный комплекс, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты штрафа в размере двойной арендной платы за необоснованное пользование имуществом за время просрочки. Окончание срока действия договора аренды не освобождает Арендатора от обязательства оплатить задолженность по арендной плате, если такая возникла, в полном объеме, включая начисленные на дату окончания Договора санкции, в бюджет муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики.

3.11. Задолженность по арендной плате, которая образовалась в период действия Договора, взыскивается в бюджет муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики согласно пункту 3.6 раздела 3 настоящего Договора с учетом пени, размер которой установлен Методикой на дату начисления пени.

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

#### **4. Использование амортизационных отчислений и обновление арендованного имущества**

4.1. Амортизационные отчисления на арендованное имущество, входящее в состав имущественного комплекса, начисляются Арендатором, остаются в его распоряжении и подлежат обязательному использованию на восстановление и капитальный ремонт арендованного имущества, входящего в состав имущественного комплекса.

4.2. Улучшения арендованного имущества, входящего в состав имущественного комплекса, осуществленные за счет амортизационных отчислений, являются собственностью муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики.

4.3. Для получения разрешения Арендодателя на осуществление неотделимых улучшений Арендатор подает документы, определенные действующим законодательством Российской Федерации и Донецкой Народной Республики.

#### **5. Обязанности Арендатора**

Арендатор обязан:

5.1. Использовать имущественный комплекс в соответствии с его назначением и условиями настоящего Договора.

5.2. По передаточному акту принять имущественный комплекс.



5.3. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату в бюджет муниципального образования Волновихский муниципальный округ Донецкой Народной Республики

5.4. Обеспечивать сохранность арендованного имущества, входящего в состав имущественного комплекса, предотвращать его повреждение и порчу, осуществлять меры противопожарной безопасности.

5.5. В течение всего срока действия настоящего Договора поддерживать арендованное имущество, входящее в состав имущественного комплекса, в надлежащем техническом состоянии, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

5.6. Своевременно осуществлять за собственные средства текущий ремонт арендованного имущества, входящего в состав имущественного комплекса.

Не производить капитальный ремонт, реконструкцию, перепланировку, техническое переоборудование и иные неотделимые улучшения арендованного Имущества без письменного согласия Арендодателя.

Для получения письменного согласия Арендодателя на осуществление неотделимых улучшений Арендатор подает документы, определенные Порядком.

Возмещение, за произведенные за счет собственных средств и с согласия Арендодателя неотделимые улучшения арендованного имущества, Арендатору не предоставляется за исключением Арендатора, являющегося субъектом малого и среднего предпринимательства или организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

5.7. В течение месяца со дня заключения настоящего Договора застраховать арендованное имущество, входящее в состав имущественного комплекса, на сумму не ниже его стоимости в свою пользу как Стороны, которая несет риск случайной гибели или повреждения арендованного имущества, входящего в состав имущественного комплекса, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, и предоставить Арендодателю заверенные печатью Арендатора копии страхового полиса и платежного поручения в 5-дневный срок со дня получения страхового полиса. Постоянно обновлять договор страхования таким образом, чтобы в течение всего срока аренды арендованное имущество было застрахованным.

5.8. Нести расходы, связанные с эксплуатацией арендованного имущества, входящего в состав имущественного комплекса, а также с уплатой платежей по страхованию арендованного имущества.

5.9. Обеспечить доступ к арендованному имуществу, входящему в состав имущественного комплекса, представителей Арендодателя для необходимого осмотра и проверки использования арендованного имущества в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.10. Ежеквартально представлять Арендодателю информацию о сумме начисленных и использованных амортизационных отчислений.

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

5.11. Нести ответственность за соблюдение правил эксплуатации инженерных сетей, пожарной безопасности и санитарных норм в помещениях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.12. В случаях изменения расчетного счета, наименования, телефона, юридического адреса, а также принятия решения о ликвидации или возбуждении дела о банкротстве Арендатор обязан уведомить об этом Арендодателя в недельный срок.

5.13. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора за собственные средства подготовить имущественный комплекс к передаче Арендодателю, в том числе составить и представить для подписания передаточный акт.

5.14. Возвратить Арендодателю имущественный комплекс в том состоянии, в котором он было получен, с учетом его нормального износа. В случае ухудшения состояния или потери

(полной или частичной) арендованного имущества, входящего в состав имущественного комплекса, по вине Арендатора компенсировать убытки, размер которых определяется в соответствии с действующим законодательством, путем перечисления денежных средств в бюджет муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики.

В случае если Арендатор задержал возврат имущественного комплекса, он несет риск его случайной гибели или случайного повреждения до фактической передачи по передаточному акту.

Имущественный комплекс считается возвращенным с момента подписания Сторонами передаточного акта.

5.15. Оплачивать в бюджет муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики арендную плату до фактической передачи имущественного комплекса по передаточному акту.

5.16. Уступить Администрации Волновахского муниципального округа Донецкой Народной Республики права требования, переданные Арендатору при передаче имущественного комплекса и не удовлетворенные должниками, и перевести долги, переведенные на Арендатора при передаче имущественного комплекса и не истребованные кредиторами.

5.17. Обеспечить проведение государственной регистрации Договора в течение 40 дней со дня его подписания за собственные средства и своими силами.

5.18. Письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок не позднее чем за один месяц до истечения срока настоящего Договора.

5.19. Не позднее 15 числа месяца, следующего за месяцем, в котором вступил в силу настоящий Договор, перечислить в бюджет муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики арендную плату, установленную в пункте 3.1 раздела 3 Договора, за все время фактического пользования имущественным комплексом (с даты подписания Сторонами передаточного акта до даты вступления в силу настоящего Договора).

## **6. Права Арендатора**

Арендатор имеет право:

6.1. Самостоятельно определять и осуществлять направления хозяйственной деятельности на имуществе, входящем в состав имущественного комплекса, в пределах, определенных уставом Арендатора и условиями настоящего Договора.

6.2. По согласованию с Арендодателем продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо займы материальные ценности, входящие в состав имущественного комплекса, передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу при условии, что это не влечет уменьшения стоимости имущественного комплекса и не нарушает других положений настоящего Договора.

Указанный порядок не применяется в отношении земель и других природных ресурсов, а также в иных случаях, предусмотренных законом.

Материальные ценности и денежные средства, полученные от этих операций, являются собственностью муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики и направляются на обновление основных фондов имущественного комплекса.

6.3. С согласия Арендодателя передавать арендованное имущество, входящее в состав имущественного комплекса, в субаренду. При этом срок субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора. Плату за субаренду в размере, не превышающем арендную плату за объект субаренды, получает Арендатор, а остаток платы за субаренду перечисляется в бюджет муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики.

6.4. С разрешения Арендодателя вносить изменения в состав имущества предприятия, осуществлять его капитальный ремонт, реконструкцию, перепланировку, техническое переоборудование и иные неотделимые улучшения, обуславливающие повышение его стоимости.

6.5. Инициировать списание арендованного имущества, входящего в состав имущественного комплекса.

6.6. Самостоятельно распределять доходы, полученные в результате использования имущественного комплекса, создавать специальные фонды (развития производства, социально-культурных мероприятий), осуществлять хозяйственную деятельность в пределах, определенных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

## **7. Обязанности Арендодателя**

Арендодатель обязан:

7.1. До передачи имущественного комплекса Арендатору письменно уведомить кредиторов предприятия о предстоящей аренде имущественного комплекса (в случае передачи в аренду предприятия).

7.2. Подготовить имущественный комплекс к передаче в аренду, включая составление и представление на подписание передаточного акта.

7.3. Передать Арендатору во владение и пользование имущественный комплекс в составе, определенном в пункте 1.1 раздела 1 настоящего Договора, по передаточному акту.

7.4. Не совершать действий, которые препятствовали бы Арендатору пользоваться имущественным комплексом на условиях настоящего Договора.

7.5. В случае реорганизации Арендатора до прекращения действия настоящего Договора перезаключить настоящий Договор на таких же условиях с правопреемником Арендатора, если последний согласен стать Арендатором.

7.6. Осуществлять контроль за полнотой и своевременностью внесения арендной платы (остатка платы за субаренду, подлежащей перечислению в бюджет муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики).

## **8. Права Арендодателя**

Арендодатель имеет право:

8.1. Контролировать наличие, состояние, направления и эффективность использования имущественного комплекса, 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, входящего в состав имущественного комплекса, вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора Арендатором, использования Арендатором арендованного имущества не по назначению, в случаях невнесения Арендатором арендной платы в течение двух месяцев подряд, а также при невыполнении других условий Договора.

8.3. Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданного в аренду имущественного комплекса, о которых он поставил в известность Арендатора при заключении Договора, что подтверждается подписанием настоящего Договора Сторонами.

## **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. Споры, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются по согласию Сторон. Если согласие не будет достигнуто, споры решаются в судебном порядке в Арбитражном суде Донецкой Народной Республики.

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

9.5. После передачи имущественного комплекса в аренду Стороны несут солидарную ответственность по долгам, которые были переведены на Арендатора без согласия кредитора.

## 10. Срок действия и условия изменения, расторжения Договора

10.1. Настоящий Договор заключен сроком на \_\_\_\_\_ и считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Вариант – в случае подписания передаточного акта до заключения Договора пункт 10.1 излагается в следующей редакции:

"Настоящий Договор действует с момента государственной регистрации Договора и в соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации распространяется на отношения между Сторонами, которые возникли до его заключения, а именно – с даты подписания передаточного акта".

10.2. Изменения и дополнения или расторжение настоящего Договора допускаются по согласованию Сторон. Изменения и дополнения, которые предлагается внести, рассматриваются в течение 30 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.

10.3. Реорганизация Арендодателя или переход права собственности на арендованное имущество, входящее в состав имущественного комплекса, третьим лицам не являются основанием для изменения условий или прекращения действия настоящего Договора, за исключением случая приватизации имущественного комплекса Арендатором.

10.4. Действие настоящего Договора прекращается в случаях:

- истечения срока действия, на который он был заключен, если не позднее чем за месяц до окончания срока действия Договора Арендодатель выразил возражение о заключении Договора на новый срок;

- приватизации имущественного комплекса Арендатором;

- гибели имущественного комплекса;

- досрочно по согласию Сторон или по решению суда;

- признания Арендатора банкротом;

- прекращения Арендатора – юридического лица с момента внесения соответствующей записи в ЕГРЮЛ;

- в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.5. Основания, по которым Договор аренды может быть расторгнут Арендодателем:

- Арендатор пользуется имущественным комплексом с существенным нарушением условий Договора или назначения имущественного комплекса либо с неоднократными нарушениями;

- Арендатор существенно ухудшает состояние арендованного имущества, входящего в состав имущественного комплекса;

- Арендатор уклоняется от осуществления государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему;

- Арендатор своевременно не производит текущий ремонт арендованного имущества, входящего в состав имущественного комплекса;

- Арендатор производит капитальный ремонт, реконструкцию, перепланировку, техническое переоборудование и иные неотделимые улучшения арендованного имущества, входящего в состав имущественного комплекса без письменного разрешения Арендодателя;

- Арендатор предоставляет полученное имущество, входящее в состав имущественного комплекса (как в целом, так и в части), другим лицам по какому-либо основанию без письменного согласия Арендодателя.

10.6. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора улучшения арендованного имущества, входящего в состав имущественного комплекса, осуществленные Арендатором за счет собственных средств, которые можно отделить от арендованного имущества, входящего в состав имущественного комплекса, не нанося ему вреда, признаются собственностью Арендатора, а неотделимые улучшения, осуществленные Арендатором с согласия Арендодателя, стоимость которых не возмещена в период действия договора аренды в соответствии с требованиями раздела 9 Порядка, – имуществом муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики и возмещению не подлежат.

10.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах на русском языке, являющихся идентичными, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначен для Арендодателя, один - для Арендатора и один экземпляр предназначен для хранения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 11. Реквизиты Сторон

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

## 12. Приложения

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- передаточный акт имущественного комплекса (здания, сооружения, оборудование и другие внеоборотные активы, передаваемые в аренду (приложение \_\_\_\_\_), с приложением "Перечня зданий, сооружений, оборудования и других входящих в состав имущественного комплекса внеоборотных активов, передаваемых в аренду";

- передаточный акт имущества, входящего в состав имущественного комплекса, передаваемого на содержание (приложение \_\_\_\_\_), с приложением "Перечня объектов, передаваемых на содержание";

- передаточный акт прав требования и перевода на Арендатора долгов, относящихся к муниципальному предприятию (учреждению), за которым закреплен имущественный комплекс, до передачи его в аренду (приложение \_\_\_\_\_);

- расчет арендной платы (приложение \_\_\_\_\_).

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_  
М.П.

Приложение 3  
к Порядку предоставления  
в аренду муниципального  
имущества муниципального  
образования Волновахский  
муниципальный округ  
Донецкой Народной Республики

**Типовой договор  
аренды имущества муниципального образования  
Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики**

М.О. Волновахский

\_\_\_\_\_ (число, месяц, год)

Мы, нижеподписавшиеся: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (полное название Арендодателя)

код ОГРН \_\_\_\_\_,  
местонахождение \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (адрес)

(далее - Арендодатель), в лице \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ (должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ (название документа)

с одной стороны, и \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (полное название Арендатора)

\_\_\_\_\_ код ОГРН \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ местонахождение \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (адрес)

(далее - Арендатор), в лице \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ (должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ (устав, доверенность)

с другой стороны, далее именуемые Сторонами, в соответствии с Уставом муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, Порядком предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики (далее - Порядок), на основании \_\_\_\_\_, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

### 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) имущество, находящееся в собственности муниципального

образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики (далее – Волновахский муниципальный округ) \_\_\_\_\_,

(указать вид имущества, полное название)

площадью \_\_\_\_ кв. м, расположенное (-ые) на \_\_\_\_ этаже (-ах), \_\_\_\_\_,  
(дома, помещения, здания) по адресу:

\_\_\_\_\_ (далее – Объект аренды),  
находящееся на балансе \_\_\_\_\_ (далее – Балансодержатель).

1.2. Объект аренды передается в аренду для использования по целевому назначению:

1.3. Сведения об Объекте аренды, изложенные в настоящем Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для его надлежащего использования в соответствии с целью, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора.

1.4. Передача Объекта аренды в аренду не влечет передачу прав собственности на него и не является основанием для дальнейшего выкупа Объекта аренды Арендатором.

1.5. На момент заключения настоящего Договора Объект аренды не отчужден, не передан во временное владение и пользование (в аренду), в доверительное управление, не заложен, в споре не состоит, правами третьих лиц не обременен, под арестом не состоит.

1.6. Объект передается Арендатору по Акту приема-передачи (приложение 1 к настоящему Договору), составленному и подписанному Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах: по одному для каждой из Сторон и один для отдела муниципальной собственности, развития и инфраструктуры управления жилищно-коммунального хозяйства, строительства, муниципальной собственности, развития и инфраструктуры администрации Волновахского муниципального округа Донецкой Народной Республики (далее – Отдел) *(в случае, когда срок аренды год и более в четырех экземплярах: по одному для каждой из Сторон, один для Отдела, один для регистрирующего органа.)*.

Акт приема-передачи подписывается Сторонами в течение 3 дней с даты подписания настоящего Договора.

## 2. Срок Договора

2.1. Настоящий Договор действует с даты его подписания по «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года включительно.

2.2. В случае если настоящий Договор заключен на срок не менее года, Арендатор обязан обеспечить проведение государственной регистрации настоящего Договора в срок, предусмотренный законодательством со дня его подписания, за свой счет и своими силами.

В течение трех рабочих дней после проведения государственной регистрации – предоставить Арендодателю информацию, подтверждающую проведение государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

2.3. Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для Арендатора и Арендодателя с момента его подписания Сторонами *(в случае, когда срок аренды год и более, дополнить предложением «Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается для третьих лиц заключенным с момента его государственной регистрации.»)*.

2.4. Настоящий Договор прекращает свое действие по окончании срока, указанного в пункте 2.1 настоящего Договора и возобновлению на неопределенный срок в соответствии с п. 2 ст. 621 ГК РФ, а также автоматическому продлению на тот же срок не подлежит.

## 3. Права и обязанности Арендодателя и Арендатора

### 3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. В десятидневный срок с даты подписания Сторонами настоящего Договора заключить с Арендатором договоры на возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, связанных с Объектом аренды (в дальнейшем «договоры на возмещение расходов») на срок, указанный в пункте 2.1 настоящего Договора.

3.1.2. В десятидневный срок с даты подписания Сторонами настоящего Договора предоставить Арендатору Объект аренды по Акту приема-передачи, который должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта аренды на момент его передачи.

В случае невозможности передачи Объекта аренды сообщить об этом в Управление в течение 5 (пяти) рабочих дней.

В срок, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора (или не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора - в случае, когда срок аренды год и более), представить в Управление один экземпляр настоящего Договора и Акта приема-передачи.

3.1.3. Создавать Арендатору необходимые условия для использования Объекта аренды в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 настоящего Договора.

3.1.4. В случае аварии или иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора, причинивших ущерб Объекту аренды, оказывать ему необходимое содействие в устранении причиненного ущерба.

3.1.5. Контролировать выполнение Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.6. В десятидневный срок с даты получения от Арендатора надлежащим образом оформленного страхового полиса (Договора страхования имущества), выданного страховой организацией, представить в Управление его заверенную копию.

3.1.7. Не допускать досрочного освобождения Арендатором Объекта аренды без заключения соответствующего соглашения и оформления Акта приема-передачи в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

В случае освобождения Арендатором Объекта аренды без оформления Акта приема-передачи, сообщить об этом в Управление в течение пяти рабочих дней с даты, когда Арендодателю стало известно об этом.

3.1.8. В течение рабочего дня, следующего за днем окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, принять от Арендатора Объект аренды по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Сторонами в трех экземплярах: по одному для каждой из Сторон и один для Отдела, (или в четырех экземплярах: по одному для каждой из Сторон, один для Отдела, один для регистрирующего органа в случае, когда срок аренды год и более), который должен содержать сведения о техническом состоянии помещения на момент его передачи Арендодателю.

В пятидневный срок с даты подписания Сторонами акта приема-передачи представить его экземпляр в Отдел.

В случае невозможности принять Объект аренды сообщить об этом в Управление в течение пяти рабочих дней со дня следующего за днем окончания срока аренды, установленного настоящим Договором.

## **3.2. Арендатор обязуется:**

3.2.1. Обеспечить за свой счет государственную регистрацию настоящего Договора в течение двух месяцев с даты его подписания Сторонами, в случае необходимости его государственной регистрации.



В пятидневный срок с даты получения всех экземпляров вступившего в силу настоящего Договора представить Арендодателю два экземпляра настоящего Договора и два экземпляра Акта приема-передачи.

3.2.2. В десятидневный срок с даты подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем договоры на возмещение расходов на срок, указанный в пункте 2.1 настоящего Договора.

3.2.3. В десятидневный срок с даты подписания настоящего Договора принять от Арендодателя Объект аренды по Акту приема-передачи.

3.2.4. Использовать Объект аренды в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 настоящего Договора, условиями настоящего Договора, законодательством Российской Федерации, Донецкой Народной Республики, нормами и правилами пользования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

3.2.5. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную настоящим Договором.

3.2.6. Возмещать коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы в соответствии с условиями договоров на возмещение расходов.

3.2.7. Незамедлительно, с момента обнаружения, извещать Арендодателя о ставшем известным Арендатору повреждении, аварии или ином обстоятельстве, повлекшим или не исключающим риск причинения ущерба Объекту аренды, и безотлагательно принимать меры для предотвращения его дальнейшего разрушения или повреждения, а также к устранению причиненного Объекту аренды ущерба или риска причинения такого ущерба.

3.2.8. Соблюдать в арендуемых помещениях и на прилегающей территории Объекта аренды требования органов пожарного и санитарно-эпидемиологического надзора, требования охраны труда, промышленной безопасности, электробезопасности и метрологического обеспечения, учитывая специфику деятельности и используемое оборудование, нормативные правовые акты, регулирующие порядок осуществления соответствующего вида деятельности Арендатора в арендуемых помещениях и правила содержания таких помещений.

3.2.9. Обеспечивать порядок и надлежащее санитарное состояние на прилегающей территории.

3.2.10. Соблюдать правила благоустройства населенных пунктов.

3.2.11. Обеспечивать сохранность Объекта аренды и его инженерных коммуникаций и оборудования.

3.2.12. Содержать Объект аренды в исправном состоянии (техническом, санитарном и противопожарном).

3.2.13. Проводить за свой счет текущий ремонт Объекта аренды с предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.2.14. Не производить перепланировки, реконструкцию и капитальный ремонт Объекта аренды, а также неотделимые улучшения Объекта аренды без предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.2.15. Не препятствовать Арендодателю в проведении капитального ремонта Объекта аренды. Соблюдать порядок использования Объекта аренды и оплаты арендной платы в период проведения капитального ремонта Объекта аренды, который определяется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.2.16. Принимать (по согласованию с Арендодателем) участие в финансировании капитального ремонта Объекта аренды, производимого Арендодателем в порядке, установленном Арендодателем.

3.2.17. Не производить капитальный ремонт Объекта аренды, вызванный неотложной необходимостью, в случае, предусмотренном ст. 616 Гражданского кодекса Российской Федерации, без предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.2.18. Сдавать Объект аренды в субаренду (поднаем) или безвозмездное пользование (ссуду), осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав, а также передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем) только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.2.19. При передаче Объекта аренды в субаренду в порядке, установленном подпунктом 3.2.18 пункта 3.2 настоящего Договора:

1) обеспечить соблюдение субарендатором требований, предусмотренных условиями настоящего Договора, по содержанию и сохранению переданных в субаренду частей Объекта аренды, в том числе санитарных норм и правил пожарной безопасности;

2) направлять Арендодателю необходимое количество экземпляров договоров субаренды, а также дополнительных соглашений к ним, в течение пяти календарных дней с момента их заключения.

3.2.20. Арендатор не вправе передавать право аренды Объекта аренды в залог.

3.2.21. Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемые помещения представителей Арендодателя и Департамента для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.2.22. В течение дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, сдать Арендодателю Объект аренды по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Сторонами в трех экземплярах: по одному для каждой из Сторон и один для Управления *(или в четырех экземплярах: по одному для каждой из Сторон, один для Управления, один для регистрирующего органа в случае, когда срок аренды год и более.)* и должен содержать сведения о техническом состоянии помещения на момент его передачи Арендодателю.

3.2.23. Не допускать досрочного расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. В случае необходимости досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора, Арендатор не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней письменно уведомляет об этом Арендодателя.

3.2.24. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора, вернуть Арендодателю Объект аренды по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором его получил, с учетом его нормального износа в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

3.2.25. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения договора страхования в пользу Арендодателя риска наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц (страхование гражданской ответственности), а также риска, связанного с утратой (гибелью) или повреждением Объекта аренды на весь срок действия настоящего Договора, его изменения или расторжения представить Арендодателю соответственно копию надлежащим образом оформленного страхового полиса (договора страхования), выданного страховой организацией, приложений к нему, копии всех дополнительных соглашений к настоящему договору.

#### **4. Порядок возврата Объекта аренды Арендодателю**

4.1. До дня подписания Сторонами акта приема-передачи Арендатор обязан:

4.1.1. Совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки своевременности и полноты оплаты арендной платы и неустойки (если таковая имеется) по настоящему Договору.

В случае установления наличия задолженности у Арендатора по арендной плате и/или неустойке Стороны настоящего Договора в обязательном порядке подписывают соглашение, предусматривающее обязательство Арендатора погасить указанную задолженность в срок, согласованный с Арендодателем (либо включают такие условия в соглашение о расторжении настоящего Договора).

Арендодатель вправе отказать Арендатору в досрочном расторжении настоящего Договора до полного погашения указанной задолженности.

4.1.2. Освободить Объект аренды и подготовить его к передаче Арендодателю.

4.2. Акт приема-передачи составляется и подписывается Сторонами в трех экземплярах: по одному для каждой из Сторон и один для Отдела (или в четырех экземплярах: по одному для каждой из Сторон, один для Отдела, один для регистрирующего органа в случае, когда срок аренды год и более), и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта аренды на момент его передачи.

4.3. Акт приема-передачи после его подписания Сторонами приобщается к каждому экземпляру соглашения о досрочном расторжении настоящего Договора и является его неотъемлемой частью.

## 5. Платежи и расчеты по договору

5.1. Арендная плата рассчитывается на основании Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Волновихский муниципальный округ Донецкой Народной Республики (далее – Методика), и составляет без НДС за месяц аренды 20 \_\_ года: \_\_\_\_\_ руб.

*В случае если Арендатор определяется по результатам торгов (конкурс, аукцион), данный пункт излагается в следующей редакции: «5.1. Арендная плата, определенная по результатам торгов (конкурс, аукцион) на право аренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования Волновихский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, составляет без НДС за месяц аренды \_\_ 20 \_\_ года: \_\_\_\_\_ руб.».*

Арендатор самостоятельно исчисляет налог на добавленную стоимость в размере, установленным действующим законодательством Российской Федерации, и перечисляет его в порядке, установленном Налоговым кодексом Российской Федерации, указывая в платежных документах от чьего имени произведен платеж.

5.2. Арендная плата, указанная в пункте 5.1 настоящего Договора, распределяется в соответствии с Методикой и перечисляется Арендатором в следующем соотношении:

---

(указывается распределение арендной платы за Объект аренды в соответствии с Методикой) по ниже указанным реквизитам:

---

(указываются реквизиты для внесения арендной платы)

Обязательство по оплате арендной платы, указанной в пункте 5.1 настоящего Договора, возникает у Арендатора с даты подписания настоящего Договора и прекращается с момента

возврата Арендатором Объекта аренды, оформленного соответствующим Актом приема-передачи.

Арендная плата за имущественные комплексы вносится ежеквартально до 15 числа включительно месяца, следующего за отчетным кварталом. Арендная плата за иное имущество вносится ежемесячно до 15 числа включительно месяца, следующего за отчетным.

5.3. Неустойка (штраф, пени) по настоящему Договору в полном объеме перечисляется Арендатором на ниже указанные реквизиты:

---

(указываются реквизиты для оплаты неустойки (штрафа, пени))

5.4. Размер арендной платы не может быть пересмотрен Сторонами в сторону уменьшения.

Размер арендной платы, указанной в пункте 5.1 настоящего Договора, может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в следующих случаях:

5.4.1. в случае внесения изменений в Методику;

5.4.2. при заключении договора аренды на срок более одного года - ежегодно на размер уровня инфляции, установленного в Федеральном законе «О федеральном бюджете» на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

5.5. Уведомление об установлении нового размера арендной платы и порядка её оплаты составляется Арендодателем в 3 (трех) экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа) и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.6. Уведомление об установлении нового размера арендной платы, новых реквизитов или порядка оплаты арендной платы направляется Арендатору не позднее чем за один рабочий день до начала месяца, с которого устанавливается новый размер арендной платы.

5.7. Новый размер установленной Арендодателем арендной платы, новые реквизиты и порядок оплаты арендной платы, указанные в уведомлении, подлежат обязательному исполнению Арендатором, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было получено уведомление.

5.8. Порядок использования Арендатором Объекта аренды и оплаты арендной платы в период проведения Арендодателем капитального ремонта определяется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

5.9. После проведения Арендатором капитального ремонта, вызванного неотложной необходимостью, в случае, предусмотренном ст. 616 Гражданского кодекса Российской Федерации, размер и порядок оплаты арендной платы определяются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

5.10. Расходы Арендатора на возмещение коммунальных, эксплуатационных и необходимых административно-хозяйственных расходов, предусмотренные договорами на возмещение расходов, не включаются в установленную настоящим Договором или уведомлением Арендодателя сумму арендной платы.

5.11. Обязательства по возмещению коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, предусмотренные договорами на возмещение расходов, возникают у Арендатора с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.12. Неиспользование Объекта аренды Арендатором не является основанием для отказа от внесения арендной платы.

## **6. Ответственность Арендодателя и Арендатора**

### **6.1. Ответственность Арендодателя:**

6.1.1. Арендодатель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### **6.2. Ответственность Арендатора:**

6.2.1. За неисполнение обязательства, предусмотренного подпунктом 3.2.5 пункта 3.2 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить пеню в размере 0,1% от неоплаченной суммы арендной платы, установленной настоящим Договором или уведомлением Арендодателя за каждый день неоплаты после срока, предусмотренного пунктом 5.2 настоящего Договора или уведомлением Арендодателя включая день оплаты.

6.2.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного подпунктами 3.2.14, 3.2.17 пункта 3.2 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить штраф в размере трехкратной ежемесячной арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя.

6.2.3. За неисполнение обязательства, предусмотренного подпунктом 3.2.18 пункта 3.2 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить штраф в размере четырехкратной арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя, за каждый случай нарушения.

6.2.4. В случае досрочного освобождения Арендатором Объекта аренды, до прекращения в установленном порядке действия Договора Арендатор не освобождается от обязанности по внесению арендной платы.

6.2.5. В случае нарушения срока возврата Объекта аренды, предусмотренного подпунктом 3.2.22 пункта 3.2 настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить стоимость арендной платы, установленной настоящим Договором или уведомлением Арендодателя, в двукратном размере за каждый день нарушения срока возврата.

6.3. Если Объект аренды становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, Арендатор обязан оплатить недовнесенную арендную плату, а также возместить иные убытки в соответствии с действующим законодательством за период с момента, когда Объект аренды стал непригодным для использования, подтвержденного соответствующими документами, до дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором.

6.4. За нанесение ущерба Объекту аренды, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Арендатора, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, в том числе возместить расходы на ремонтно-восстановительные работы по устранению нанесенного ущерба, рассчитанные в установленном порядке.

6.5. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения возложенных на него обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

## **7. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора**

7.1. Изменение условий настоящего Договора, за исключением условий, предусмотренных пунктом 5.4 настоящего Договора, и его досрочное прекращение, за исключением условий, предусмотренных пунктами 7.2, 7.3 и 7.4 настоящего Договора, допускаются по соглашению Сторон.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в тридцатидневный срок с даты их получения и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации и Донецкой Народной Республики.

7.3. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию Арендодателя при невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных подпунктами 3.2.1, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.6, 3.2.18, 3.2.20 пункта 3.2 настоящего Договора.

Расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным данными пунктами, не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и неустойке.

7.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения настоящего Договора без возмещения каких-либо убытков Арендатору в следующих случаях:

7.4.1. При невнесении арендной платы по настоящему Договору более трех раз подряд по истечении установленного настоящим Договором, уведомлением Арендодателя срока платежа вне зависимости от её последующей оплаты.

7.4.2. При невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами: 1.4, 2.2, подпунктами 3.2.2, 3.2.7, 3.2.8, 3.2.9, 3.2.10, 3.2.11, 3.2.12, 3.2.13, 3.2.14, 3.2.15, 3.2.17, 3.2.19, 3.2.21 пункта 3.2 настоящего Договора.

7.4.3. Если собственником Объекта аренды в установленном порядке принято решение о его сносе или использовании для муниципальных нужд.

7.4.4. По обоюдному согласию, если Арендодателем в установленном порядке принято решение о капитальном ремонте Объекта аренды или необходимости его использования собственных нужд.

7.5. Расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 7.4.1 - 7.4.4 настоящего Договора, не освобождает Арендатора от оплаты задолженности по арендной плате и неустойке, а также исполнения других обязательств настоящего Договора.

7.6. Уведомление об отказе от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.4 настоящего Договора, составляется Арендодателем в трех экземплярах: по одному для каждой из Сторон и один для Управления *(или в четырех экземплярах: по одному для каждой из Сторон, один для Управления, один для регистрирующего органа в случае, когда срок аренды год и более)*, и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым по истечении срока, установленного в соответствующем уведомлении.

## **8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке.

## **9. Прочие условия**

9.1. Приложения 1 и 2 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. Стоимость неотделимых улучшений Объекта аренды, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя, после прекращения действия настоящего Договора возмещению Арендатору не подлежит.

9.3. Реорганизация Арендодателя, а также переход права собственности и/или оперативного управления на Объект аренды к другому лицу не являются основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

9.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, данная сторона обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация Сторон произошли на основании Указа Президента Российской Федерации, Главы Донецкой Народной Республики, нормативных правовых актов Российской Федерации и Донецкой Народной Республики, муниципальных правовых актов.

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

9.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах: по одному для каждой из Сторон и один для Отдела *(или в четырех экземплярах: по одному для каждой из Сторон, один для Отдела, один для регистрирующего органа в случае, когда срок аренды год и более)*, имеющих одинаковую юридическую силу.

#### 10. Адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

#### К настоящему Договору прилагаются:

1. Приложение 1 Акт приема-передачи.
2. Приложение 2 Расчет размера арендной платы за Объект аренды.

Подписи Сторон:

От Арендодателя:

\_\_\_\_\_

МП

От Арендатора:

\_\_\_\_\_

МП

Приложение 1  
к договору аренды имущества  
муниципального образования  
Волновахский муниципальный  
округ Донецкой Народной Республики  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**  
**имущества муниципального образования**  
**Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики**

М.О. Волновахский

\_\_\_\_\_ (число, месяц, год)

Мы, нижеподписавшиеся: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (полное название Арендодателя)

код ОГРН \_\_\_\_\_

местонахождение \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (адрес)

(далее - Арендодатель), в лице \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (название документа)

с одной стороны, и \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (полное название Арендатора)

код ОГРН \_\_\_\_\_

местонахождение \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (адрес)

(далее - Арендатор), в лице \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (устав, доверенность)

с другой стороны, далее именуемые Сторонами, в соответствии с Уставом муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, Порядком предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики (далее - Порядок), составили настоящий акт о том, что в соответствии с договором аренды имущества муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики (далее - Договор) от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ Арендодатель предоставил, а Арендатор принял согласно прилагаемому перечню имущество, находящееся в собственности муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_



(далее – Объект аренды), а именно: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(описание Объекта аренды)

1. На момент передачи в помещениях инженерные системы (электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение) находятся в исправности, надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

2. На момент передачи Объект аренды находится в удовлетворительном техническом состоянии, и его эксплуатация не повлечет за собой возможную угрозу обеспечения безопасности жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц.

2. Настоящий акт приема-передачи от \_\_\_\_\_ 202\_\_ составлен в количестве, соответствующем количеству экземпляров Договора от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_ и является его неотъемлемой частью.

Подписи Сторон:

От Арендодателя:

\_\_\_\_\_

МП

От Арендатора:

\_\_\_\_\_

МП

Приложение 2  
к договору аренды имущества  
муниципального образования  
Волновахский муниципальный  
округ Донецкой Народной Республики  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Расчет размера арендной платы за Объект аренды**

Название, адрес объекта аренды, целевое использова ние	Площа дь объект а аренды , кв.м	Величин а рыночно й стоимост и арендно й платы по состояни ю на  (руб.)	Арендная плата, определен ная в соответств ии с Методико й	Примененные		Арендн ая плата за первый месяц аренды , руб.
				индекс потребительс ких цен (индекс инфляции), %	коэффици ент сферы деятельно сти арендатор а (при наличии)	
1	2	3	4	5	6	7

Подписи Сторон:

От Арендодателя:

\_\_\_\_\_  
МП

От Арендатора:

\_\_\_\_\_  
МП

Приложение 4  
к Порядку предоставления в аренду  
муниципального имущества  
муниципального образования  
Волновахский муниципальный округ  
Донецкой Народной Республики

### ЗАЯВЛЕНИЕ

**на согласование передачи в аренду муниципального имущества муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями (учреждениями)**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(указать наименование муниципального предприятия (учреждения))  
Прошу согласовать передачу в аренду имущества \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(указать параметры в соответствии с данными технической инвентаризации, а также кадастровый номер и сведения о регистрации вещного права (оперативного управления/хозяйственного ведения))

расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, сроком на \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(указать период предоставления имущества в аренду)

Указанное имущество временно не используется в уставных целях муниципального предприятия (учреждения).

К заявлению прилагаются документы в соответствии с пунктом 3 раздела 5 Порядка предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики.

Руководитель органа  
местного самоуправления \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
(подпись) (ФИО)

М.П.

Приложение 5  
к Порядку предоставления в аренду  
муниципального имущества  
муниципального образования  
Волновахский муниципальный округ  
Донецкой Народной Республики

**Методика расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящая Методика расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики (далее - Методика) разработана с целью создания единого организационно-экономического механизма определения размера платы за аренду (субаренду) муниципального имущества муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, и устанавливает порядок ее расчета и распределения.

1.2. Размер арендной платы устанавливается договором аренды между Арендодателем и Арендатором.

1.3. В случае определения Арендатора по результатам торгов (конкурсов, аукционов) арендная плата, рассчитанная по настоящей Методике, применяется как начальный (минимальный) размер арендной платы.

Торги (конкурсы, аукционы) на право заключения договоров аренды проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", приказа Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации 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".

1.4. В арендную плату за пользование арендованным имуществом не включаются:

1.4.1. Арендная плата за пользование земельным участком, на котором расположен объект аренды, или соответствующей долей в земельном участке (компенсационные платежи плательщика земельного налога);

1.4.2. Расходы на содержание арендованного имущества (плата за эксплуатационное обслуживание, а также плата за пользование общей собственностью).

1.4.3. Плата за коммунальные услуги, в том числе за коммунальные услуги, которые в соответствии с заключенными договорами обязуется предоставлять Арендатору Арендодатель (муниципальное предприятие (учреждение)).

Арендаторы, кроме учреждений, финансовое обеспечение деятельности которых полностью осуществляется за счет средств бюджета муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, обязаны заключить с Арендодателем (муниципальным предприятием (учреждением) договор на эксплуатационное обслуживание объекта аренды с обязательным условием компенсации Арендодателю (муниципальному предприятию (учреждению) потребленных коммунальных услуг.

1.5. Арендная плата по настоящей Методике рассчитывается в следующем порядке:

1.5.1. Определяется размер годовой арендной платы;

1.5.2. На основании размера годовой арендной платы определяется размер месячной арендной платы, который фиксируется в договоре аренды.

1.6. В случае, если договор аренды заключается на срок более года, договором аренды предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы на коэффициент пересчета, соответствующий наибольшему значению индекса потребительских цен, установленному Прогнозом социально-экономического развития Донецкой Народной Республики на соответствующий финансовый год.

Коэффициент пересчета применяется ежегодно для расчета размера ежемесячной арендной платы, начиная с первого января года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

Изменение арендной платы по договору в сторону понижения в течение всего срока его действия не допускается.

## 2. Расчет арендной платы

2.1. Размер годовой арендной платы по договору аренды предприятия или единого недвижимого комплекса (далее - имущественные комплексы) рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл.год} = \text{Ст.р.} \times \text{Сар.в.д.} / 100,$$

где:

Апл.год - размер годовой арендной платы (руб.);

Ст.р. - рыночная стоимость активов (внеоборотных активов, оборотных активов (запасов)) имущественного комплекса, определенная на основании

отчета оценщика в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон № 135-ФЗ) (руб.);

Сар.в.д. - арендная ставка за пользование имуществом комплексом, определенная в соответствии с приложением к настоящей Методике.

2.2. В случае аренды имущества, за исключением имущества, указанного в пункте 2.1 настоящей Методики, размер годовой арендной платы рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл.год} = \text{Ср.с.а.} \times \text{Кс.д.а.},$$

где:

Апл.год - размер годовой арендной платы (руб.);

Ср.с.а. - величина арендной платы, определенная на основании отчета об оценке в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ (руб.);

Кс.д.а. - коэффициент сферы деятельности Арендатора.

Величина арендной платы (Ср.с.а.) - рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование недвижимым муниципальным имуществом (далее - рыночная стоимость аренды), определяется на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ и приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 № 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки".

Коэффициент сферы деятельности Арендатора (Кс.д.а.) применяется для определения арендной платы для следующих отдельных категорий Арендаторов:

- некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12.01.1996 №7-ФЗ "О некоммерческих организациях", пищеблокам, буфетам общеобразовательных организаций Кс.д.а. применяется в размере 0,25;

- организациям, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов физических лиц, являющихся инвалидами, либо вкладов общественных организаций инвалидов, среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80% (списочная численность инвалидов

среди работников такой организации составляет не менее 50%, а их доля в фонде оплаты труда - не менее 25%), индивидуальным предпринимателям - инвалидам, молодежным и детским неприбыльным общественным организациям Кс.д.а. применяется в размере 0,50.

Во всех остальных случаях Кс.д.а. применяется в размере 1,00.

2.3. Размер годовой арендной платы в случае аренды оборудования, транспортных средств, иного имущества (кроме недвижимого) устанавливается в размере рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование данным имуществом, определяемой оценщиком в соответствии с Федеральным законом N 135-ФЗ.

2.4. Результаты оценки являются действующими в течение 6 месяцев в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ.

2.5. Размер месячной арендной платы за первый месяц аренды или первый месяц пересмотра размера арендной платы рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл. мес.} = \text{Апл. год} / 12,$$

где:

Апл. мес. - размер месячной арендной платы (руб.);

Апл. год - размер годовой арендной платы (руб.).

2.6. Размер суточной арендной платы рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл.сут.} = \text{Апл.мес.} / \text{Н},$$

где:

Апл.сут. - размер суточной арендной платы (руб.);

Апл.мес. - размер месячной арендной платы (руб.);

Н - количество суток работы объекта аренды (возможного доступа к объекту аренды) на протяжении месяца (согласно информации, предоставленной муниципальным предприятием (учреждением)).

2.7. Размер почасовой арендной платы рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл.час} = \text{Апл.сут.} / \text{Т},$$

где:

Апл.час - размер почасовой арендной платы (руб.);

Апл.сут. - размер суточной арендной платы (руб.);

T - количество часов работы объекта аренды (возможного доступа к объекту аренды) на протяжении суток (согласно информации, предоставленной муниципальным предприятием (учреждением)).

2.8. В отдельных случаях размер посуточной/почасовой арендной платы может быть определен оценщиком в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ.

2.9. Арендная плата за объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящийся в неудовлетворительном (аварийном) состоянии, в соответствии с актом технического состояния о соответствии объекта культурного наследия критериям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 29.06.2015 № 646 "Об утверждении критериев отнесения объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии" исполнительного органа государственной власти Донецкой Народной Республики, уполномоченного в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, устанавливается в размере, определенном по итогам торгов на право заключения договора аренды, на период действия договора аренды до дня выполнения Арендатором работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством.

Со дня выполнения Арендатором работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством арендная плата устанавливается в размере одного рубля за один квадратный метр площади объекта культурного наследия в месяц до истечения срока действия договора аренды.

При этом днем выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия считается день подписания акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, выданного в установленном федеральным законодательством порядке.

### **3. Сроки внесения арендной платы и порядок ее использования**

3.1. Арендная плата вносится до 15 числа текущего месяца включительно. Суммы арендных платежей, излишне перечисленные Арендатором, зачисляются в счет последующих платежей.

3.2. В случае если Арендодателями имущества выступают муниципальные предприятия (учреждения), арендная плата направляется:



3.2.1. За имущество казенных учреждений муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, закрепленное за ними на праве оперативного управления, - 100% - в бюджет муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики;

3.2.2. За недвижимое имущество муниципальных предприятий (учреждений) (кроме казенных учреждений муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики), закрепленное за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, - 70% - в бюджет муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, 30% - муниципальному предприятию (учреждению), за которым данное имущество закреплено;

3.2.3. За движимое имущество муниципальных предприятий (учреждений) (кроме казенных учреждений муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики), закрепленное за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, - 100% муниципальному предприятию (учреждению), за которым данное имущество закреплено;

3.2.4. За особо ценное движимое имущество муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, закрепленное за муниципальным предприятием (учреждением) (кроме казенных учреждений муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики) на праве оперативного управления либо хозяйственного ведения, или приобретенное за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества, - 100% муниципальному предприятию (учреждению).

3.3. Контроль за поступлением арендной платы (части арендной платы) в бюджет муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики по договорам аренды, муниципальными предприятиями (учреждениями), осуществляет отдел муниципальной собственности, развития и инфраструктуры управления жилищно-коммунального хозяйства, строительства, муниципальной собственности, развития и инфраструктуры администрации Волновахского муниципального округа после предоставления соответствующим Арендодателем экземпляра договора аренды, с неотъемлемыми приложениями к нему.

3.4. Муниципальными правовыми актами Волновахского муниципального совета Донецкой Народной Республики может быть установлен иной порядок использования (распределения) арендной платы для отдельных предприятий, учреждений и организаций.

3.5. В случае несвоевременного или не в полном объеме внесения арендной платы Арендатор уплачивает неустойку (пеню) в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

#### **4. Плата за субаренду имущества**

4.1. Размер платы по договорам субаренды недвижимого и движимого имущества (в том числе входящего в состав имущественного комплекса) рассчитывается в порядке, установленном настоящей Методикой для расчета размера платы за аренду указанного имущества, предусмотренного пунктами 2.2, 2.3, 2.5, 2.6, 2.7 раздела 2 настоящей Методики.

4.2. Плата за субаренду имущества в части, не превышающей арендную плату за имущество, которое передается в субаренду, уплачивается Арендатору, который передает арендованное им имущество в субаренду.

4.3. Разница между начисленной платой за первый месяц субаренды и той ее частью, которую получает Арендатор, согласовывается с отделом муниципальной собственности, развития и инфраструктуры управления жилищно-коммунального хозяйства, строительства, муниципальной собственности, развития и инфраструктуры администрации Волновахского муниципального округа и перечисляется Арендатором в бюджет муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики ежемесячно.

В случае несвоевременного или не в полном объеме перечисления разницы, указанной в абзаце первом настоящего пункта, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

4.4. В случае если объектом аренды является объект культурного наследия, включенный в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и находящийся в неудовлетворительном (аварийном) состоянии, переданный в аренду по результатам проведения конкурсов, аукционов и арендная плата за который вносится Арендатором в соответствии с пунктом 3.1 настоящей Методики, то субарендатор оплачивает Арендатору плату за субаренду, определенную на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 № 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки".

Разница между начисленной платой за субаренду и арендной платой, установленной договором аренды, перечислению в бюджет муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики не подлежит.

4.5. Контроль за перечислением указанной разницы в бюджет муниципального образования Волновахский муниципальный округ Донецкой Народной Республики по договорам субаренды, осуществляет Отдел муниципальной собственности, развития и инфраструктуры управления жилищно-коммунального хозяйства, строительства, муниципальной собственности, развития и инфраструктуры администрации Волновахского муниципального округа после предоставления соответствующим Арендодателем экземпляра договора субаренды, с неотъемлемыми приложениями к нему.

5. Порядок внесения изменений в договоры аренды (субаренды) муниципального имущества, при изменении размера арендной платы (платы за субаренду) согласно методике

5.1. Договоры аренды муниципального имущества подлежат обязательному пересмотру в части изменения размера арендной платы в случае внесения соответствующих изменений в настоящую Методику.

5.2. В месячный срок после вступления в силу муниципального правового акта, регулирующего изменение арендных ставок (для имущественных комплексов) либо коэффициента сферы деятельности Арендатора (для недвижимого имущества) по договорам аренды муниципального имущества, Арендодатель уведомляет Арендаторов о сроках и порядке пересмотра договоров аренды в части арендной платы.

5.3. Внесение изменений в договоры аренды муниципального имущества в части изменения размера арендной платы осуществляется путем заключения дополнительного соглашения с перерасчетом арендной платы между Арендодателем и Арендатором.

5.4. Единым месяцем перерасчета в таких дополнительных соглашениях является месяц, следующий за месяцем утверждения Волновахским муниципальным советом Донецкой Народной Республики новых арендных ставок, предусмотренных настоящей Методикой (для имущественных комплексов) либо коэффициента сферы деятельности Арендатора (Кс.д.а.) (для недвижимого и движимого имущества).

5.5. Внесение изменений в договоры субаренды осуществляется на основании пунктов 5.1 - 5.4 настоящей Методики.

5.6. При изменении арендной платы в случаях, предусмотренных действующим законодательством, по ранее заключенным договорам аренды арендная плата устанавливается на основании отчета об оценке рыночной стоимости права пользования имуществом (с указанием величины арендной платы).

Приложение  
к Методике расчета и распределения  
арендной платы при передаче в аренду  
муниципального имущества  
муниципального образования  
Волновахский муниципальный округ  
Донецкой Народной Республики

### Арендные ставки за пользование имущественными комплексами

№ п/п	Наименование вида деятельности имущественного комплекса	Арендная ставка
1	Электроэнергетика, газовая, химическая и нефтехимическая промышленность, черная металлургия, связь, топливная промышленность, рыбное хозяйство, целлюлозно-бумажная промышленность, переработка отходов, бытовое обслуживание	16
2	Табачная промышленность, ликероводочная и винодельческая промышленность, нефтегазодобывающая промышленность, промышленность по производству электрического и электронного оборудования, выставочная деятельность, выпуск лотерейных билетов и проведение лотерей, ресторанное хозяйство, цветная металлургия	15
3	Производство резиновых и пластмассовых изделий, пищевая промышленность, оптовая и розничная торговля	13
4	Промышленность по производству транспортных средств, оборудования и их ремонт, сельское хозяйство, производство строительных материалов, охрана здоровья, металлообработка, наука, образование, швейная и текстильная промышленность, производство изделий из дерева, мебели, строительство, морской, железнодорожный и автомобильный транспорт, судостроение, судоремонт, швейная и текстильная промышленность, лесное хозяйство	10
5	Санаторно-курортный комплекс (в том числе по организации отдыха)	10
6	Другие объекты	10