



СОВЕТ МИНИСТРОВ ЛУГАНСКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 03 ноября 2015 г. № 02-04/334/15

г. Луганск

Об утверждении Порядка предоставления в аренду муниципального имущества, а также имущества муниципальных (коммунальных) предприятий и учреждений

В соответствии со статьей 77 Временного Основного Закона (Конституции) Луганской Народной Республики, статьями 28, 41 Закона Луганской Народной Республики от 25.06.2014 № 14-І «О системе исполнительных органов государственной власти Луганской Народной Республики», Законом Луганской Народной Республики 30.04.2015 № 21-ІІ «Об организации деятельности органов местного самоуправления в переходный период», Указом Главы Луганской Народной Республики от 24.06.2015 № 280/01/06/15 «Об утверждении положений об администрациях городов и районов Луганской Народной Республики», Совет Министров Луганской Народной Республики постановляет:

1. Утвердить прилагаемый Порядок предоставления в аренду муниципального имущества, а также имущества муниципальных (коммунальных) предприятий и учреждений.
2. Установить, что срок договора аренды муниципального имущества не может превышать 6 месяцев.
3. Определить, что датой начала уплаты арендной платы за пользование на условиях аренды муниципальным имуществом в государственный бюджет Луганской Народной Республики и соответствующему муниципальному (коммунальному) предприятию, учреждению (балансодержателю), является дата вступления в силу решения органа местного самоуправления о делегировании соответствующих функций и полномочий администрациям городов и районов или фактического прекращения деятельности органов местного самоуправления и принятия решения Главой Луганской Народной Республики о передаче функций и полномочий администрациям городов и районов, в размере и пропорциях определенных договорами аренды ранее заключенными, соответствующими

органами местного самоуправления Луганской области, коммунальными предприятиями, учреждениями, либо ранее принятыми решениями органов местного самоуправления, независимо от даты заключения договоров аренды муниципального имущества в соответствии с утвержденным Порядком.

4. Арендодателям муниципального имущества обеспечить перезаключение договоров аренды, ранее заключенных органами местного самоуправления и заключение новых договоров аренды муниципального имущества.

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

Исполняющий обязанности
Председателя Совета Министров
Луганской Народной Республики

А.Н. Дробот

УТВЕРЖДЕН
постановлением Совета Министров
Луганской Народной Республики
от 03 ноября 2015 г. № 02-04/334/15

**Порядок
предоставления в аренду муниципального имущества, а также имущества
муниципальных (коммунальных) предприятий и учреждений**

**РАЗДЕЛ I
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Настоящий Порядок разработан с целью обеспечения эффективного использования имущества, находящегося в муниципальной собственности, обеспечения поступлений в государственный бюджет Луганской Народной Республики от передачи в аренду муниципального имущества, и регулирует организационные отношения при передаче в аренду муниципального имущества, а также имущественные отношения между арендодателем и арендаторами в отношении хозяйственного использования арендуемого имущества.

2. Отношения по вопросам аренды муниципального имущества, регулируются Временным Основным Законом (Конституцией) Луганской Народной Республики, Законом Луганской Народной Республики 30.04.2015 № 21-П «Об организации деятельности органов местного самоуправления в переходный период», иными нормативными правовыми актами Луганской Народной Республики и договором аренды.

3. Действие настоящего Порядка не распространяется на отдельное индивидуально определенное муниципальное имущество, а именно на движимое имущество, транспортные средства, оборудование, другие учетные единицы основных средств, нематериальных активов и других ценностей, которые выделяются в самостоятельный объект аренды, закрепленное за муниципальными (коммунальными) предприятиями, муниципальными (коммунальными) учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

4. Нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, администраций городов и районов могут быть установлены ограничения на передачу в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности.

5. Для целей настоящего Порядка используются следующие основные понятия:

1) аренда - основанное на договоре срочное платное пользование имуществом, необходимым арендатору для осуществления хозяйственной и иной деятельности;

2) арендодатель муниципального имущества – исполнительные органы соответствующих советов, структурное подразделение администрации города и/или района, муниципальные (коммунальные) предприятия, муниципальные

(коммунальные) учреждения, уполномоченные представительским органом местного самоуправления или главой администрации города и/или района на передачу муниципального имущества в аренду;

3) арендодателем целостного имущественного комплекса относящегося к муниципальной собственности является администрация города и района, либо орган местного самоуправления;

4) арендаторы – хозяйственные общества, созданные членами трудового коллектива юридических лиц, их структурными подразделениями, другие юридические и физические лица (зарегистрированные в качестве субъектов предпринимательской деятельности на территории Луганской Народной Республики), юридические лица иностранных государств, международные организации, органы государственной власти, государственные унитарные предприятия, государственные учреждения, муниципальные (коммунальные) предприятия, муниципальные (коммунальные) учреждения, казенные предприятия, органы местного самоуправления;

5) объекты аренды в соответствии с настоящим Порядком:

- целостные имущественные комплексы муниципальных (коммунальных) предприятий и муниципальных (коммунальных) учреждений, их структурных подразделений (филиалов, цехов, участков). Целостным имущественным комплексом является хозяйственный объект с завершённым циклом производства продукции (работ, услуг) с предоставленным ему земельным участком, на котором он размещен, автономными инженерными коммуникациями, системой энергоснабжения. В случае выделения целостного имущественного комплекса структурного подразделения предприятия составляется распределительный баланс;

- недвижимое имущество (здания, сооружения, нежилые помещения и их части, иное недвижимое имущество);

- имущество, не вошедшее в уставные капиталы хозяйственных обществ, созданных в процессе приватизации (корпоратизации).

В соответствие с настоящим Порядком, не могут быть объектами аренды:

- защитные сооружения гражданской обороны;

- полигоны, строения, сооружения, оборудование для захоронения твердых промышленных и бытовых отходов, скотомогильники;

- автомобильные дороги, за исключением принадлежащих предприятиям до первого их разветвления за пределами территории этих предприятий;

- взлетно-посадочные полосы, имеющие стратегическое значение.

Отдельное индивидуально определенное имущество из состава целостного имущественного комплекса предприятия, его структурного подразделения, запрещенного к аренде, может быть объектом аренды (без права приватизации и субаренды), если оно не запрещено к аренде законодательством Луганской Народной Республики, не задействовано в процессе основного производства и согласно выводам органа, уполномоченного управлять этим имуществом, его аренда не нарушит целостность имущественного комплекса.

Законодательными актами Луганской Народной Республики, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, администраций городов и районов может быть дополнен перечень предприятий, имущественные комплексы которых не могут быть объектами аренды;

б) юридическое лицо - балансодержатель – муниципальное (коммунальное) предприятие, муниципальное (коммунальное) учреждение, органы местного самоуправления, в ведении которого (на балансе) находится муниципальное имущество или хозяйственное общество, на балансе которого находится объект аренды;

7) орган уполномоченный управлять муниципальным имуществом – органы местного самоуправления, администрации городов и районов функции и полномочия, которых предусматривают управление муниципальным имуществом;

8) размер арендной платы - стоимостная величина платы за пользование объектом аренды, определенная в соответствии с требованиями Методики расчета и распределения арендной платы за пользование муниципальным имуществом утверждаемой Советом Министров Луганской Народной Республики (далее Методика).

РАЗДЕЛ II

ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, А ТАКЖЕ ИМУЩЕСТВА, КОТОРОЕ НЕ ВОШЛО В УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОБЩЕСТВ, СОЗДАНЫХ В ПРОЦЕССЕ ПРИВАТИЗАЦИИ (КОРПОРАТИЗАЦИИ)

1. Лицо (физическое лицо – предприниматель, юридическое лицо любой организационно правовой формы), желающее заключить договор аренды муниципального имущества, обращается к балансодержателю муниципального имущества, с заявлением о возможности заключения договора аренды с данным лицом на конкретный вид деятельности, по указному в заявлении объекту.

2. Балансодержатель в течение пяти дней, с момента поступления заявления об аренде имущества, направляет его для согласования в соответствующую администрацию города и района, либо орган местного самоуправления.

3. Заявитель – потенциальный арендатор, получив соответствующее письмо от юридического лица – балансодержателя, согласованное соответствующей администрацией города и района, либо органом местного самоуправления, обращается к арендодателю с заявлением о заключении договора аренды.

К заявлению арендатор прилагает документы согласно Перечню, указанного в Приложении № 1 к настоящему Порядку.

Заявление должно содержать:

- данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать: адрес (местонахождение) объекта аренды, состав объекта аренды, вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.);

- вид целевого использования имущества;

- предполагаемый срок аренды.

В случае необходимости при рассмотрении документов, указанных в Приложении № 1 к настоящему Порядку, на передачу имущества в аренду арендодатель может запросить у заявителя дополнительные документы.

4. Оценка объекта аренды предшествует заключению договора. Оценка объекта аренды также производится в случае продления либо заключения договора аренды на новый срок.

Повторная оценка объекта аренды, не производится в случае, заключения договора аренды на новый срок, по истечении шестимесячного срока, на который был заключен предыдущий договор, в случае аренды одного и того же объекта, одним и тем же арендатором. При этом может использоваться отчет об оценке имущества, составленный не позднее трех лет предшествующих аренде.

Услуги по проведению оценки объекта аренды оплачивает заявитель – арендатор. Оценка объекта аренды производится в соответствие с законодательством Луганской Народной Республики в сфере оценки имущества и имущественных прав. Отчет об оценке имущества подлежит утверждению Арендодателем.

5. Арендодателем составляется проект договора аренды, который согласовывается с заявителем. Расчет арендной платы производится в соответствии с Методикой.

6. В пятидневный срок после согласования проекта договора аренды с заявителем-арендатором, арендодатель направляет его соответствующей администрации города и района, либо органу местного самоуправления с целью подготовки проекта решения администрации города и района, либо органа местного самоуправления о предоставлении разрешения на заключение договора аренды или мотивированного отказа в предоставлении такого разрешения.

7. Соответствующая администрация города и района, либо орган местного самоуправления после рассмотрения предоставленных арендодателем материалов издает распоряжение или решение о согласии на заключение договора аренды.

Отказ в предоставлении разрешения на заключение договора аренды оформляется письмом за подписью главы администрации города и района либо органа местного самоуправления.

О принятом решении Арендодатель уведомляется не позднее 5 рабочих дней со дня принятия решения.

8. Передача муниципального имущества в аренду осуществляется:
без проведения конкурса в случаях, установленных законодательством Луганской Народной Республики;
по результатам проведения конкурса.

9. В случае, если до принятия арендодателем решения о заключении договора аренды имущества в отношении одного и того же объекта аренды, поступило заявление от двух и более лиц, арендатор определяется арендодателем на конкурсной основе, в соответствии с Порядком проведения конкурса на право аренды муниципального имущества, утверждаемым соответствующей администрацией города и района, либо органом местного самоуправления.

Конкурс не проводится в случаях:

1) поступления заявления об аренде имущества от органов государственной власти, государственных учреждений, муниципальных (коммунальных) учреждений, органов местного самоуправления;

2) поступления заявления от лиц, которые имеют преимущественное право на заключение договора аренды. Преимущественным правом наделяются арендаторы, ранее арендовавшие данный объект аренды по договору, надлежащим образом исполнявшие свои обязательства по договору, и желающие его перезаключить с арендодателем.

При поступлении заявления от лица, имеющего преимущественное право на заключение договора аренды, Арендатор подает заявление о перезаключении такого договора в адрес соответствующей администрации города и района либо органу местного самоуправления.

Для перезаключения договора аренды Арендатор предоставляет Арендодателю документы согласно Приложения № 1 к настоящему Порядку. Основанием для перезаключения договора аренды является распоряжение главы соответствующей администрации города и района либо органа местного самоуправления.

В случае не истечения шестимесячного срока действия отчета об оценке имущества, договор перезаключается с арендатором, ранее арендовавшим объект, без проведения новой экспертной оценки.

3) поступления заявления об аренде муниципального имущества от государственных унитарных предприятий, муниципальных (коммунальных) предприятий, государственных учреждений, муниципальных (коммунальных) учреждений, казенных предприятий, осуществляющих деятельность в сфере обеспечения населения Луганской Народной Республики лекарственными средствами и изделиями медицинского назначения, предоставляющих услуги в области культуры, спорта, образования, науки, здравоохранения, социальной защиты населения.

10. Арендодатель в течение 3-х рабочих дней, своим правовым актом принимает решение о заключении договора аренды в случае:

получения решения главы соответствующей администрации города и района либо органа местного самоуправления о заключении договора аренды имущества;

не получения, в установленный срок решения главы соответствующей администрации города и района либо органа местного самоуправления решения о заключении договора аренды имущества либо отказа в заключение договора. В этом случае считается, что аренда с этим органом согласована.

по результатам проведения конкурса.

11. После принятия решения о передаче в аренду имущества Арендодатель в течение 15 календарных дней составляет и направляет арендатору для подписания итоговый проект договора аренды.

12. Арендодатель в пятидневный срок после подписания сторонами договора аренды уведомляет об этом соответствующую администрацию города и района либо орган местного самоуправления.

13. Арендодатель отказывает в заключении договора аренды, в случае:
не подписания арендатором договора аренды в установленный срок;
наличия в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах искаженных данных (исправлений, ошибок, несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо сведений, достоверность которых сомнительна;
если передача в аренду имущества, указанного в заявлении, не предусмотрена либо запрещена законодательством Луганской Народной Республики;

принятия решения о приватизации или подготовке к приватизации этих объектов;

принятия в отношении имущества решения о распоряжении им иным способом;

отказа соответствующей администрации города и района, либо органа местного самоуправления, в заключении договора аренды;

принятия арендодателем решения о заключении договора аренды имущества с арендатором, имеющим право на заключение договора аренды без проведения конкурса или с лицом, имеющим преимущественное право;

наличия у лица, с которыми планируется заключить договор аренды, неисполненных обязательств по ранее заключенным, в соответствии с настоящим Порядком, договорам аренды муниципального имущества;

наличия иных оснований, предусмотренных нормативными правовыми актами Луганской Народной Республики.

РАЗДЕЛ III

ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЦЕЛОСТНЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ МУНИЦИПАЛЬНЫХ (КОММУНАЛЬНЫХ) ПРЕДПРИЯТИЙ И ИХ СТРУКТУРНЫХ ПОДРАЗДЕЛЕНИЙ

1. Лица, желающие заключить договор аренды целостного имущественного комплекса (далее ЦИК) муниципальных (коммунальных) предприятий, направляют арендодателю заявление, а также другие документы в соответствии с Перечнем, согласно Приложению № 1 к настоящему Порядку.

2. При поступлении к арендодателю заявления об аренде целостного имущественного комплекса предприятия, его структурного подразделения, арендодатель:

2.1. Направляет копии материалов органу Государственного антимонопольного комитета Луганской Народной Республики в случае, если:

предприятие, его структурное подразделение, относительно целостного имущественного комплекса которого, поступило заявление об аренде, или

инициатор заключения договора аренды согласно законодательству занимают монопольное положение на рынке;

в результате заключения договора аренды субъект хозяйствования или группа субъектов хозяйствования могут занять монопольное положение на рынке;

суммарная стоимость активов или суммарный объем реализации товаров (работ, услуг), которые принадлежат объекту аренды и инициатору заключения договора аренды, превышают показатели, определенные законодательством.

Орган Государственного антимонопольного комитета Луганской Народной Республики рассматривает поданные ему материалы и в течение пятнадцати дней после их поступления направляет арендодателю выводы о возможности аренды и условиях договора аренды.

2.2. Направляет запросы в соответствующие уполномоченные органы в случае осуществления балансодержателем деятельности, связанной с государственной тайной либо наличия у балансодержателя объектов права интеллектуальной собственности.

2.3. В течение 3 – х дневного срока уведомляет руководителя предприятия в отношении целостного имущественного комплекса которого, либо его структурного подразделения, подано заявление об аренде.

3. С момента поступления к арендодателю заявления об аренде целостного имущественного комплекса предприятия, его структурного подразделения относительно такого имущества предприятию запрещается осуществлять покупку, продажу, передачу, обмен, предоставление в безоплатное пользование, списание имущества, приобретение ценных бумаг, получение кредитов в размерах, превышающих среднегодовой уровень доходов за последние три года.

В случае, если указанные действия необходимы для эффективного функционирования предприятия, его структурного подразделения, они совершаются с разрешения соответствующей администрации города и района либо органа местного самоуправления.

4. Арендодатель рассматривает поданные материалы и в течение 15 дней, после их поступления, принимает решение о возможности заключения договора аренды и условиях договора аренды или об отказе в заключение договора аренды, о чем в указанный срок уведомляет заявителя.

5. После принятия решения о передаче в аренду ЦИК арендодатель принимает решение:

о проведении полной инвентаризации и оценки стоимости ЦИК;

утверждает состав инвентаризационной комиссии;

определяет сроки проведения инвентаризации и оценки ЦИК.

6. По результатам проведенной инвентаризации балансодержатель (юридическое лицо) предоставляет арендодателю материалы полной инвентаризации, инвентаризационные описи, протоколы итогов инвентаризации и передаточный баланс, отчеты о независимой оценке основных средств, необоротных и оборотных активов (при наличии), отчет об экологическом аудите, заключение аудиторской проверки состояния бухгалтерской отчетности и учета (балансодержателя), другие необходимые для осуществления оценки материалы.

7. После получения от балансодержателя материалов необходимых для проведения оценки Арендодатель организует проведение оценки целостного имущественного комплекса и рецензирование отчета об оценке. После проведения рецензирования, Арендодатель утверждает акт оценки ЦИК, передаваемого в аренду и составляет проект договора аренды для согласования его с заявителем.

Оценка объекта аренды производится в соответствии с законодательством Луганской Народной Республики в сфере оценки имущества и имущественных прав.

Расчет арендной платы производится согласно Методики расчета и распределения арендной платы за пользование имуществом Луганской Народной Республики, утверждаемой Советом Министров Луганской Народной Республики.

8. Арендодатель в течение 3-х рабочих дней с момента утверждения акта оценки принимает решение о передаче имущества в аренду с единственным заявителем или о проведении конкурса.

9. В случае, если до принятия арендодателем решения о передаче в аренду ЦИК подано лишь одно заявление, конкурс на право аренды не проводится и договор аренды заключается с заявителем.

10. После принятия решения о передаче в аренду ЦИК Арендодатель в течение 15 календарных дней составляет и направляет арендатору для подписания проект договора аренды.

Прекращение деятельности предприятия – балансодержателя или его структурного подразделения осуществляется путем его реорганизации через присоединение к арендатору, а структурного подразделения - путем выделения из предприятия со следующим присоединением к арендатору, с даты принятия об этом решения соответствующей администрацией города и района либо органом местного самоуправления.

11. Арендованное имущество ЦИК включается в баланс арендатора с указанием, что это имущество является арендованным.

12. Арендодатель отказывается в заключении договора аренды, в случае:
не подписания арендатором договора аренды в установленный срок;
наличия в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений;

если передача в аренду имущества, указанного в заявлении, не предусмотрена или запрещена законодательством Луганской Народной Республики, решениями органа местного самоуправления;

принятия решения о приватизации или подготовке к приватизации этих объектов;

принятия в отношении данного имущества решения о распоряжении иным способом;

отсутствия согласия органа Государственного антимонопольного комитета Луганской Народной Республики на аренду имущества;

наличия у лица, с которыми планируется заключить договор аренды, неисполненных обязательств по ранее заключенным, в соответствии с настоящим Порядком, договорам аренды муниципального имущества;

наличия иных оснований, предусмотренных нормативными правовыми актами Луганской Народной Республики.

13. В случае отказа в заключении договора аренды заинтересованные лица имеют право обратиться в суд за защитой своих интересов.

РАЗДЕЛ IV СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

1. Существенными условиями договора аренды являются:

- 1) наименование арендодателя и арендатора;
- 2) данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать: адрес (местонахождение) объекта аренды, его состав, вид имущества, являющегося объектом аренды (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.);
- 3) стоимость объекта аренды;
- 4) срок, на который заключается договор аренды;
- 5) размер арендной платы с учетом ее индексации, порядок, условия и сроки ее внесения;
- 6) порядок и условия пересмотра размера арендной платы;
- 7) порядок использования амортизационных отчислений, если их начисление предусмотрено законодательством;
- 8) условия о проведении Арендатором текущего и капитального ремонта арендованного имущества;
- 9) порядок передачи объекта аренды арендатору и условия его возврата;
- 10) условия целевого использования арендуемого имущества;
- 11) права и обязанности сторон;
- 12) обеспечение исполнения обязательств – неустойка (штраф, пеня), поручительство, задаток, гарантия и т.д;
- 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) обязанность арендатора, осуществляющего виды деятельности со специальным порядком администрирования, предоставить арендодателю разрешения на осуществление данных видов деятельности на объекте аренды.

2. Заключенный сторонами договор аренды в части существенных условий должен отвечать Типовому договору аренды муниципального имущества (Приложения № 2, 3 к настоящему Порядку).

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

4. Условия договора аренды действуют на весь срок действия договора и в случаях, когда после его заключения законодательством установлены правила, ухудшающие положение арендатора.

5. Реорганизация арендодателя не является основанием для изменения условий или расторжения договора аренды.

6. Изменения и дополнения или расторжение договора аренды допускаются по согласию сторон. Предлагаемые изменения, рассматриваются в течение одного месяца с даты их представления к рассмотрению другой стороной. Односторонний отказ от выполнения договора аренды и от внесенных изменений не допускается.

РАЗДЕЛ V

МОМЕНТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ, ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА АРЕНДЫ, ПРАВОПРЕЕМСТВО ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ

1. Договор аренды считается заключенным с момента достижения сторонами договоренности по всем существенным условиям и подписания сторонами текста договора.

2. В случае передачи спора о заключении договора аренды на рассмотрение суда, договор аренды считается заключенным с момента вступления в силу решения суда о заключении договора аренды на условиях, указанных в нем.

3. Передача объекта аренды арендодателем арендатору осуществляется в сроки и на условиях, определенных в договоре аренды.

4. В случае смены собственника имущества, переданного в аренду, к новому собственнику переходят права и обязанности по договору аренды.

5. Арендатор имеет право передать арендованное имущество в субаренду, если это право предусмотрено договором аренды.

6. Срок предоставления имущества в субаренду не может превышать срока действия договора аренды. К договору субаренды применяются положения о договоре аренды.

РАЗДЕЛ VI

СРОК ДОГОВОРА АРЕНДЫ

1. Срок договора аренды определяется по соглашению сторон, но не может превышать более 6 месяцев.

2. В случае отсутствия заявления одной из сторон о прекращении или изменении условий договора аренды в течение одного месяца после окончания

срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены ранее.

3. После окончания срока договора аренды арендатор, который должным образом исполнял свои обязанности по договору, имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок, кроме случаев, если арендованное имущество необходимо для потребностей юридического лица-балансодержателя или ему подведомственному предприятию – балансодержателю. В этом случае, юридическое лицо - балансодержатель либо соответствующая администрации города и района, орган местного самоуправления должны в письменном виде предупредить об этом арендодателя и арендатора не позднее, чем за один месяц до окончания срока действия договора аренды.

4. По истечении срока действия договора аренды арендатор, который надлежащим образом исполнял свои обязанности по договору, имеет преимущественное право на перезаключение договора аренды.

РАЗДЕЛ VII АРЕНДНАЯ (СУБАРЕНДНАЯ) ПЛАТА

1. Арендная плата (плата за субаренду) определяется в соответствии с Методикой.

2. Арендатор (субарендатор) за пользование объектом аренды (субаренды) вносит арендную плату (плату за субаренду) независимо от результатов хозяйственной деятельности.

3. Арендатор обязан вносить арендную плату своевременно и в полном объеме.

4. Сроки внесения арендной платы определяются в договоре аренды.

5. Размер арендной платы может быть изменен арендодателем в одностороннем порядке.

РАЗДЕЛ VIII СУБАРЕНДА

1. Передача целостных имущественных комплексов в субаренду запрещается.

2. Арендатор имеет право передать в субаренду недвижимое имущество с предварительного согласия арендодателя, если иное не предусмотрено договором аренды. Суммарная площадь сданных (сдаваемых) в субаренду помещений не должна превышать 50 % арендуемой площади. Срок предоставления имущества в субаренду не может превышать срок действия договора аренды.

3. Плата за субаренду муниципального (коммунального) имущества, которую получает арендатор, не должна превышать арендную плату арендатора за имущество, которое передается в субаренду. Разница между начисленной платой за субаренду и той ее частью, которую получает арендатор, направляется в государственный бюджет.

4. Контроль за определением размера платы за субаренду и направлением ее (в части, которая превышает сумму арендной платы за имущество, которое передается в субаренду) в государственный бюджет возлагается на арендодателя, в случае Аренды ЦИК; балансодержателя, в случае аренды иного недвижимого имущества.
5. Расчет платы за субаренду подлежит согласованию арендодателем.
6. Условия договора субаренды должны соответствовать условиям Типового договора аренды (Приложение № 4 к настоящему Порядку).

РАЗДЕЛ IX

ПРОИЗВОДСТВО АРЕНДАТОРОМ РАБОТ ПО РЕКОНСТРУКЦИИ, КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

1. Арендатор имеет право после заключения договора аренды за счет собственных средств, провести работы по реконструкции, капитальному ремонту, техническому переоборудованию и иному улучшению объекта аренды (далее – улучшения).

Приобретение арендатором и установка в объекте аренды оборудования, комплектующих необходимых для осуществления арендатором деятельности в объекте аренды, не является проведением улучшений в понимании настоящего Порядка.

2. Выполнение арендатором работ по проведению улучшений объекта аренды, за счет собственных средств, в том числе таких, которые направлены на улучшение физического (технического) состояния объекта аренды и (или) его потребительских качеств, отделение которых приведет к уменьшению его рыночной стоимости, возможно только с письменного разрешения арендодателя.

3. Разрешение арендодателя на проведение улучшений объекта аренды, оформляется в следующем порядке:

по обращению арендатора, на основании распоряжения главы администрации города и/или района, или решения органа местного самоуправления, представители арендодателя, арендатора, балансодержателя при участии представителей структурных подразделений администрации города и/или района в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, или органа местного самоуправления составляют по результатам обследования объекта акт технического обследования;

по результатам акта технического обследования, арендатором составляется дефектный акт. Дефектный акт согласовывается арендатором со структурными подразделениями администрации города и/или района в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства или органом местного самоуправления.

4. Для рассмотрения вопроса о предоставлении разрешения на производство улучшений объекта аренды, арендатор подает арендодателю следующие материалы:

заявление о даче разрешения на производство улучшений;

дефектный акт с описанием предполагаемых улучшений, согласованный структурными подразделениями администрации города и/или района в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства или органом местного самоуправления;

смету затрат на проведение улучшений, согласованную со структурными подразделениями администрации города и/или района в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства или органом местного самоуправления;

копию проектно - сметной документации, согласованную со структурными подразделениями администрации города и/или района в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства или органом местного самоуправления (в случае необходимости).

5. Согласие на осуществление улучшений объекта аренды, предоставляется арендатору в форме письма арендодателя, в котором указывается о даче разрешения на производство улучшений соответствующего имущества и согласованная сметная стоимость работ, предполагаемых к выполнению.

6. Контроль за осуществлением улучшений объекта аренды, осуществляется балансодержателем, либо может осуществляться арендодателем и/или структурными подразделениями администрации города и/или района в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства или органом местного самоуправления.

7. После осуществления в полном объеме разрешенных арендатору улучшений объекта аренды, предусмотренных дефектным актом и сметой затрат на их проведение, арендатор предоставляет арендодателю информацию, о завершении выполнения работ с представлением:

копий, подписанных заказчиком и подрядчиком, согласованных со структурными подразделениями администрации города и/или района в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства или органом местного самоуправления, акта (ов) приемки выполненных работ, и документов, подтверждающих оплату указанных работ, подтверждающих проведенные арендатором расчеты за выполненные улучшения объекта, в том числе приобретенные материалы, конструкции и тому подобное;

справку, выданную арендатором о понесенных затратах на производство улучшений объекта аренды.

8. В случае если арендатор выполнил за счет собственных средств улучшения, в порядке, предусмотренном настоящим Разделом, арендатор имеет право на зачисление указанных затрат в счет арендной платы по заключенному договору аренды.

9. При предоставлении документов, подтверждающих окончание всех работ по улучшению объекта аренды, за счет собственных средств арендатора, арендная плата, начиная с месяца, следующего за тем, в котором были предоставлены эти документы, уплачивается в следующем порядке:

40 процентов арендной платы от 100 % размера арендной платы установленной по договору аренды, уплачивается арендатором в соответствие с пропорциями ее распределения установленными договором;

60 процентов арендной платы от 100 % размера арендной платы установленной по договору аренды остается у арендатора и засчитывается на компенсацию затрат арендатора на проведенные улучшения объекта аренды.

После 100 % зачета затрат арендатора на проведенные улучшения объекта аренды, в счет уплаты им арендной платы, арендная плата подлежит дальнейшей оплате в размере и в соответствие с пропорциями ее распределения установленными договором аренды.

10. Соответствующий расчет арендной платы ежемесячно согласовывается арендатором и арендодателем, до полного зачета затрат арендатора на проведенные улучшения объекта аренды.

11. При расторжении или прекращении договора аренды, арендатор вправе оставить за собой проведенные им улучшения объекта, осуществленные за счет собственных средств, если они могут быть отделены от объекта аренды без причинения ему вреда, неотделимые улучшения являются муниципальной собственностью.

12. Если в результате производства улучшений объекта аренды арендатором создана новая вещь, арендатор не становится ее владельцем (совладельцем).

13. В случае расторжения договора аренды до истечения срока его действия по инициативе арендатора либо в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения им условий договора аренды в части оплаты по договору аренды, арендодатель не компенсирует арендатору сумму, оставшуюся после зачета в счет арендной платы стоимости произведенных улучшений объекта аренды.

В случае отказа арендатора от пролонгации срока действия договора, арендодатель не компенсирует арендатору сумму, оставшуюся после зачета в счет арендной платы стоимости произведенных улучшений объекта аренды.

РАЗДЕЛ X ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ АРЕНДАТОРА

1. Передача имущества в аренду не влечет прекращения права собственности на это имущество. В случае перехода права собственности к другим лицам, договор аренды сохраняет свое действие для нового собственника.

2. Арендатору принадлежит право собственности на изготовленную продукцию, в том числе в незавершенном производстве, и доход (прибыль), полученный от арендованного имущества, амортизационные отчисления на имущество, которое является собственностью арендатора, а также на приобретенное арендатором в соответствии с законодательством другое имущество.

3. Амортизационные отчисления на арендованные целостные имущественные комплексы предприятий, их структурные подразделения, здания и сооружения насчитывает и оставляет в своем распоряжении арендатор.

Амортизационные отчисления на арендованные помещения, части зданий и сооружений и другое отдельное индивидуально определенное имущество насчитывает и оставляет в своем распоряжении муниципальное (коммунальное)

предприятие, муниципальное (коммунальное) учреждение, балансодержатель, или хозяйственное общество, созданное в процессе приватизации (корпоратизации), на балансе которого находится это имущество.

Амортизационные отчисления используются на возобновление арендованных основных фондов.

Право собственности на имущество, приобретенное арендатором за счет амортизационных отчислений, принадлежит собственнику арендованного имущества.

4. Если арендатор за счет собственных средств осуществил с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, которые невозможно отделить от имущества без причинения ему вреда, арендодатель может компенсировать ему указанные средства в пределах увеличения в результате этих улучшений стоимости арендованного имущества, определенной в установленном законодательством порядке, только в случае приватизации арендованного имущества арендатором (если иное не определено договором аренды).

Улучшения арендованного имущества, произведенные арендатором без согласия арендодателя, которые нельзя отделить без вреда для имущества, компенсации не подлежат. Такие улучшения являются муниципальной собственностью.

5. Если в результате улучшения, осуществленного арендатором при согласии арендодателя, создана новая вещь, арендатор становится ее владельцем в части необходимых расходов на улучшение, если другое не предусмотрено договором аренды.

6. Проведенные улучшения арендованного имущества не дают арендатору права на выкуп или приватизацию объекта аренды.

РАЗДЕЛ XI ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

1. Односторонний отказ от договора аренды не допускается.

2. Договор аренды прекращается в случаях:

окончания срока, на который он был заключен;

приватизации объекта аренды арендатором (при участии арендатора);

несостоятельности (банкротства) арендатора;

гибели объекта аренды;

ликвидации юридического лица, которое было арендатором или арендодателем;

смерти физического лица-арендатора.

3. Договор аренды, может быть расторгнут по соглашению сторон, по требованию одной из сторон, либо по решению суда.

Договор аренды может быть досрочно расторгнут по инициативе арендодателя, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения арендатором своих обязательств, невнесения арендатором арендной платы свыше

2 – х месяцев, и по другим основаниям, предусмотренным законодательством Луганской Народной Республики и/или договором аренды.

4. В случае расторжения договора аренды, прекращения его действия, арендатор обязан вернуть балансодержателю объект аренды на условиях, определенных договором аренды.

РАЗДЕЛ XII ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Условия настоящего Порядка, относительно получения разрешений, выводов и иной документации от органов Государственного антимонопольного комитета Луганской Народной Республики, вступают в силу с момента начала их функционирования.

2. Условия настоящего Порядка, относительно страхования арендатором взятого в аренду имущества, вступают в силу с момента вступления в силу законодательства о страховании.

Министр Совета Министров
Луганской Народной Республики

А.А. Гизай

Приложение № 1
к Порядку предоставления в аренду
муниципального имущества, а
также имущества муниципальных
(коммунальных) предприятий и
учреждений.

ПЕРЕЧЕНЬ
документов, предоставляемых заинтересованным лицом
арендодателю для оформления договора аренды имущества,
находящегося в муниципальной собственности

№ п/п	Название документа	Форма документа	Ко л- во	Недвижи мое имущест во	Другое отдельн ое индивид уально определ енное имущест во	Целост ный имуще ственн ый компл екс
1	Заявление (в произвольной форме), с указанием данных об объектах аренды; целевом использовании имущества; предполагаемом сроке аренды	Подлинник	2	+	+	+
2	Документ о взятии на учет плательщика налогов	Копия, заверенная заявителем	2	+	+	+
3	Отчет о независимой оценке	Подлинник	1	+	+	+
4	Акт оценки недвижимого имущества, если Методикой оценки не предусмотрена обязательная оценка	Подлинник	2	+	+	-
5	Поэтажный план с выделенным объектом аренды (схема с	Копия, заверенная балансодерж	2	+	+	-

	выделением объекта аренды)	телем (органом, в ведомственном подчинении которого находится предприятие, учреждение – балансодержатель).				
6	Письмо предприятия-балансодержателя (предприятия, учреждения за которыми предполагается закрепление муниципального имущества о наличии у него на балансе (предполагаемом закреплении) имущества, которое передается в аренду с указанием объекта аренды, адреса, площади, инвентарного номера (при наличии), с указанием, что объект аренды не используется в деятельности балансодержателя, свободен и может быть передан в аренду. В справке обязательно указывается Администрация в ведомственном подчинении которой находится	Подлинник	2	+	+	+

	предприятие, учреждение балансодержатель. –					
7	Выписка из статистического реестра предприятий и организаций Госкомстата ЛНР	Копия, заверенная балансодержа телем (органом, в ведомственно м подчинении которого находится предприятие, учреждение – балансодержа тель)	2	+	+	+
8	Устав (со всеми изменениями), субъекта хозяйствования, с которым предполагается заключить договор аренды	Копия, заверенная, организацией –заявителем	2	+	+	+
9	Для юридических лиц – свидетельство о государственной регистрации юридического лица	Копия, заверенная, организацией –заявителем	2	+	+	+
10	Для физических лиц предпринимателей - свидетельство о государственной регистрации физического лица – предпринимателя.	Копия, заверенная заявителем	2	+	+	-
11	Фотокопия паспорта (для физических лиц)	Копия, заверенная заявителем	2	+	+	-
12	Фотокопия идентификационного кода (для физических лиц-	Копия, заверенная заявителем	2	+	+	-

	предпринимателей)					
13	Документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего договор со стороны организации, с которой предполагается заключить договор аренды	Копия, заверенная организацией - заявителем	2	+	+	+
13.1	Документы, подтверждающие полномочия физического лица, подписывающего договор со стороны физического лица – предпринимателя, с которым предполагается заключить договор аренды	Копия, заверенная заявителем доверенности на представлени е интересов ФЛП	2	+	+	+
14	Выписка из статистического реестра предприятий и организаций Госкомстата ЛНР – в отношении арендатора	Копия, заверенная, организацией –заявителем	2	+	+	+
15	Специальное разрешение (лицензия) на осуществление определенного вида хозяйственной деятельности (при наличии)	Копия, заверенная заявителем	2	+	+	+
16	Справка о банковских реквизитах заявителя, подписанная руководителем и главным бухгалтером,- для юридического лица; Справка о банковских реквизитах	Оригинал	2	+	+	+

	заявителя- физического лица предпринимателя					
17	Информация об арендаторе, зарегистрированном согласно требованиям законодательства и внесенного органами государственной налоговой службы в установленном порядке в Реестр неприбыльных организаций и учреждений	Копия, заверенная, организацией –заявителем	2	+	+	-
18	Документ, подтверждающий полное финансирование заявителя из государственного, бюджета Луганской Народной Республики	Копия, заверенная, организацией –заявителем	2	+	+	-
19	Выписка из протокола общего собрания (конференции) трудового коллектива предприятия, его структурного подразделения о решении взять в аренду целостный имущественный комплекс предприятия, структурного подразделения	Подлинник	2	-	-	+
20	Выписка из протокола общего собрания (конференции) трудового коллектива рабочих предприятия, его структурного подразделения о	Подлинник	2	-	-	+

	решении создания хозяйственного общества и утверждение его устава					
21	Разрешение органов Государственно антимонопольного комитета на концентрацию субъектов хозяйствования (с момента начала функционирования органа)	Копия, заверенная организацией -заявителем	2	-	-	+
22	Отчет об экологическом аудите (в случаях, предусмотренных законодательством)	Подлинник	2	-	-	+
23	Согласование органа охраны культурного наследия (в случае, если объекты аренды являются объектами культурного наследия, достопримечательностями)	Подлинник	2	+	-	-

Приложение №2
к Порядку предоставления в аренду
муниципального имущества, а также
имущества муниципальных
(коммунальных) предприятий и
учреждений

ТИПОВОЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ

недвижимого (отдельного индивидуально определенного) муниципального имущества

город _____

«__» _____ 20__ г.

Мы, нижеподписавшиеся:

—,

(полное название Арендодателя)

ОГРН _____

ЕГРЮЛ _____

местонахождение: _____

—

(адрес)

(далее —

—

Арендодатель),

в

лице

—,

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании _____,

(название документа, № приказа и др.)

с одной стороны и

—,

(полное название Арендатора)

ОГРН _____

ЕГРЮЛ _____

местонахождение: _____

—

(адрес)

(далее —

—

Арендатор),

в

лице _____,

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего

на

основании _____,

(устав, доверенность и др.)

с другой стороны, в дальнейшем именуемые Сторонами, заключили настоящий Договор о
нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное, срочное, платное
пользование недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности

_____ (указать вид имущества, полное название)
_____ (далее – Имущество) площадью _____ кв.м., расположенное по
адресу: _____, на _____ этаже
(ах) _____ (дома, помещения, здания) (инв. № _____) (при наличии),
находящееся на _____ балансе

_____ (далее – Балансодержатель), стоимость которого определена согласно Отчету о независимой
оценке/акту оценки недвижимого имущества на «__» _____ 20__ г. и составляет по
независимой оценке /остаточной стоимости _____ рос.руб.

2. УСЛОВИЯ ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

2.1. Указанное в пункте 1.1. Имущество передается в аренду с целью размещения объекта

2.2. Арендатор вступает в срочное платное пользование Имуществом в срок, указанный в Договоре, но не ранее даты подписания Сторонами настоящего Договора и акта приема-передачи имущества.

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

2.4. Передача Имущества в аренду осуществляется по стоимости, определенной в отчете о независимой оценке / акте оценки недвижимого имущества.

2.5. Обязанность по составлению акта приема-передачи возлагается на Арендодателя.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Арендная плата определяется на основании Методики расчета и распределения арендной платы за пользование муниципальным (коммунальным) имуществом (далее - Методика расчета), и составляет за базовый месяц расчета _____ – _____ **рос.руб.**

3.2. Арендная плата за первый месяц – _____ года и каждый последующий месяц равна арендной плате за базовый месяц аренды – _____ года.

При установлении Государственным комитетом статистики Луганской Народной Республики индекса инфляции, расчет арендной платы за базовый месяц аренды осуществляется с учетом индекса инфляции за текущий месяц.

3.3. В случае использования Имущества в течение неполного календарного месяца (первого или последнего месяцев аренды) суточная арендная плата за дни использования определяется согласно действующей Методике расчета на основе арендной платы за соответствующие месяцы пропорционально дням использования имущества.

3.4. Размер арендной платы пересматривается по требованию одной из Сторон в случаях внесения изменений в Методику расчета, а также существенных изменений состояния объекта аренды от независимых от Сторон причин и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Луганской Народной Республики. В случаях внесения изменений в Методику расчета, Арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменять размер арендной платы.

3.5. Арендная плата перечисляется: _____% от суммы месячной арендной платы в государственный бюджет Луганской Народной Республики, _____ % от суммы месячной арендной платы – _____ (балансодержателю), ежемесячно до 15 числа месяца,

следующего за отчетным месяцем, в соответствии с пропорциями распределения, установленными Методикой расчета, и действующими на конец периода, за который осуществляется платеж.

3.6. Арендная плата, перечисленная несвоевременно или не в полном объеме, взыскивается в государственный бюджет Луганской Народной Республики и _____ (балансодержателю) согласно пункту 3.5. раздела 3 настоящего Договора с учетом пени в размере 5% за каждый день просрочки до фактического перечисления в полном объеме в государственный бюджет Луганской Народной Республики и _____ (балансодержателю) просроченного платежа по арендной плате.

3.7. Сумма арендной платы, излишне перечисленная Арендатором в государственный бюджет Луганской Народной Республики и _____ (балансодержателю), зачисляется в счет будущих платежей, а в случае невозможности такого зачисления в связи с прекращением арендных отношений – подлежит возврату Арендатору, в соответствии с действующим законодательством.

3.8. Неиспользование Имуущества Арендатором не является основанием для отказа от внесения арендной платы.

3.9. В случае прекращения (расторжения) настоящего Договора Арендатор уплачивает арендную плату по день возврата Имуущества по акту приема-передачи включительно. Окончание срока действия Договора не освобождает Арендатора от обязанности оплатить задолженность по арендной плате, если такая возникла, в полном объеме, включая санкции, в государственный бюджет Луганской Народной Республики и _____ (балансодержателю).

3.10. Оплата арендных платежей в государственный бюджет Луганской Народной Республики осуществляется на счета государственного бюджета, открытые в органах казначейства Луганской Народной Республики платежным документом.

Для уплаты арендных платежей в государственный бюджет Луганской Народной Республики Арендатор обязан получить номер расчетного счета государственного бюджета Луганской Народной Республики в территориальном органе казначейства Луганской Народной Республики.

4. Использование амортизационных отчислений и восстановление арендованного имущества

4.1. Предусмотренные законодательством амортизационные отчисления на арендованное Имуущество насчитываются _____ (балансодержателем) и используются на полное восстановление арендованных основных фондов.

4.2. Улучшения арендованного Имуущества, осуществленные за счет амортизационных отчислений, являются муниципальной собственностью.

4.3. Восстановление арендованного Имуущества осуществляется Арендатором в соответствии с пунктами 5.3., 5.5. настоящего Договора.

4.4. Для получения разрешения Арендодателя на осуществление неотделимых улучшений Арендатор подает заявление и материалы в соответствии с установленным Порядком.

5. Обязанности Арендатора

Арендатор обязан:

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

5.2. Своевременно и в полном объеме оплачивать арендную плату в государственный бюджет Луганской Народной Республики и _____ (балансодержателю).

5.3. Обеспечивать сохранность арендуемого Имуущества, предотвращать его повреждение и порчу, содержать имущество в порядке, предусмотренном санитарными нормами и

правилами пожарной безопасности, поддерживать арендованное Имущество в надлежащем состоянии, не худшем, чем на момент передачи его в аренду, с учетом нормального физического износа, осуществлять меры противопожарной безопасности.

5.4. Обеспечивать представителям Арендодателя и _____ (балансодержателя) доступ на объект аренды для проверки его состояния и соответствия цели использования арендованного Имущества в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.5. Своевременно осуществлять за собственные средства текущий ремонт арендованного Имущества. Не производить капитальный ремонт и неотделимые улучшения арендованного Имущества без письменного согласия Арендодателя.

5.6. В течение месяца, с момента вступления в силу законодательства о страховании, застраховать арендованное Имущество, на сумму, не ниже его стоимости, определенной в отчете о независимой оценке, в пользу Арендатора или _____ (балансодержателя), который несет риск случайной гибели или повреждения объекта аренды, и предоставить Арендодателю заверенные печатью Арендатора копии страхового полиса и платежного поручения.

Постоянно обновлять договор страхования таким образом, чтобы в течение всего срока аренды Имущество было застрахованным.

5.7. Ежемесячно, до 20 числа месяца следующего за отчетным месяцем, предоставлять Арендодателю информацию о перечислении арендной платы в государственный бюджет Луганской Народной Республики (копию платежного поручения с отметкой структурных подразделений Государственного Банка Луганской Народной Республики).

5.8. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора, в течение 3-х дней, вернуть _____ (балансодержателю) арендованное Имущество в надлежащем состоянии, не худшем, чем на момент передачи его в аренду, с учетом нормального физического износа, и возместить _____ (балансодержателю) убытки в случае ухудшения состояния или потери (полной или частичной) арендованного Имущества по вине Арендатора.

5.9. Осуществлять затраты, связанные с содержанием арендованного Имущества. В течение 15 рабочих дней после подписания настоящего Договора заключить с _____ (балансодержателем) договор о компенсации затрат _____ (балансодержателя) на содержание арендованного Имущества и предоставление коммунальных услуг Арендатору.

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

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

5.11. В случаях изменения расчетного счета (при наличии), контактного телефона, юридического адреса уведомить об этом Арендодателя и _____ (балансодержателя) в недельный срок.

5.12. Предоставить Арендодателю специальное разрешение на осуществление вида деятельности на объекте аренды, если такой вид деятельности осуществляется со специальным порядком администрирования.

6. Права Арендатора

Арендатор имеет право:

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

6.2. С согласия Арендодателя сдавать Имущество в субаренду. Плата за субаренду, которую получает Арендатор, не должна превышать арендную плату Арендатора за имущество,

которое передается в субаренду, а остаток платы за субаренду перечисляется в государственный бюджет Луганской Народной Республики.

6.3. С письменного разрешения Арендодателя и по письменному согласованию _____ администрации города и района, органа местного самоуправления проводить реконструкцию, техническое переоснащение арендованного Имущества, повышающие его стоимость, при этом проектная документация на проведение отмеченных работ подлежит согласованию с _____ (балансодержатель) и соответствующими разрешительными органами.

6.4. Самостоятельно распределять доходы, полученные в результате использования арендованного Имущества.

7. Обязанности Арендодателя

Арендодатель обязуется:

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

7.2. Не совершать действий, которые бы препятствовали Арендатору пользоваться арендованным Имуществом на условиях настоящего Договора.

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

7.4. В случае осуществления Арендатором неотъемлемых улучшений арендованного Имущества Арендодатель обязан осуществлять контроль за осуществлением таких улучшений.

7.5. Осуществлять контроль за полнотой и своевременностью внесения арендной платы в государственный бюджет Луганской Народной Республики.

8. Права Арендодателя

Арендодатель имеет право:

8.1. Осуществлять контроль за наличием, состоянием, целевым использованием имущества, переданного в аренду, путем визуального обследования с составлением акта обследования.

8.2. Выступать с инициативой относительно внесения изменений в настоящий Договор или его расторжения в случае ухудшения состояния арендованного Имущества, неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором условий настоящего Договора, а также в иных случаях установленных Договором.

8.3. Проводить проверки исполнения Арендатором условий настоящего Договора с оформлением соответствующих актов проверки.

9. Ответственность Сторон и решение споров по Договору

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим Договором и действующим законодательством Луганской Народной Республики.

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

9.3. В случае несвоевременного или не в полном объеме перечисления арендной платы Арендатор уплачивает в государственный бюджет Луганской Народной Республики пеню в размере 5 % за каждый день просрочки до фактического перечисления в полном объеме в

государственный бюджет Луганской Народной Республики и _____ (балансодержателю) просроченного платежа по арендной плате.

9.4. Споры, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, решаются путем переговоров Сторон. В случае не достижения сторонами согласия по спорным вопросам, споры решаются в судебном порядке.

9.5. Все затраты по заключению настоящего Договора несет Арендатор.

10. Срок действия, условия изменения и расторжения Договора

10.1. Настоящий Договор заключен сроком на _____, действует с «__» _____ 20__ года по «__» _____ 20__ года включительно.

10.2. Условия настоящего Договора сохраняют силу в течение всего срока действия настоящего Договора, в том числе и в случаях, когда после его заключения законодательством устанавливаются правила, ухудшающие положение Арендатора, а в части обязательств Арендатора в отношении арендной платы – до исполнения обязательств.

10.3. Изменения и дополнения условий настоящего Договора или его расторжение допускаются по согласию Сторон. Предлагаемые изменения, рассматриваются в течение одного месяца с даты их предоставления к рассмотрению другой Стороной. Односторонний отказ от выполнения настоящего Договора и от внесенных изменений не допускается.

10.4. В случае несвоевременной или не в полном объеме оплаты Арендатором арендных платежей в государственный бюджет Луганской Народной Республики в течение 2-х месяцев, а также неисполнения условий договора аренды, настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Арендодателя.

10.5. По инициативе одной из Сторон настоящий Договор может быть расторгнут по решению суда в случаях неисполнения другой Стороной условий настоящего Договора, а также в иных случаях предусмотренных действующим законодательством Луганской Народной Республики.

10.6. В случае отсутствия заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора или изменении его условий, в течение одного месяца, по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

10.7. Реорганизация Арендодателя или переход права собственности на арендованное Имущество к третьим лицам не являются основанием для изменения условий или прекращения действия настоящего Договора, и он сохраняет свое действие для нового собственника арендованного Имущества (его правопреемников), за исключением случая приватизации арендованного Имущества Арендатором.

10.8. Действие настоящего Договора прекращается в случаях:

- истечения срока действия, на который он был заключен;
- гибели арендованного Имущества;
- досрочно по соглашению Сторон или по решению суда, в одностороннем порядке вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора, не внесения, внесения не в полном объеме арендной платы в течение двух месяцев подряд;
- ликвидации Арендатора – юридического лица;
- несостоятельности (банкротства) Арендатора;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Луганской Народной Республики.

10.9. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора улучшения арендованного Имущества, осуществленные Арендатором за счет собственных средств, которые можно отделить от арендованного Имущества, не нанося ему вред, признаются собственностью Арендатора, а неотъемлемые улучшения – собственностью Луганской Народной Республики.

10.10. Стоимость неотъемлемых улучшений арендованного Имущества, осуществленных Арендатором с разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

10.11. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора Имущество в течение трех рабочих дней возвращается Арендатором _____ (балансодержателю).

В случае если Арендатор задержал возврат Имущества, он несет риск его случайной гибели или случайного повреждения до фактической передачи по акту приема-передачи.

10.12. Имущество считается возвращенным балансодержателю с момента подписания Арендатором и Балансодержателем акта приема-передачи, который согласован с Арендодателем. Обязанность по составлению акта приема-передачи о возврате имущества возлагается на Арендатора.

10.13. В случае если Арендатор не выполняет обязанность по возврату Имущества, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты штрафа в размере двойной арендной платы.

10.14. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Луганской Народной Республики.

10.15. Настоящий Договор составлен на русском языке, в 3-х экземплярах являющихся идентичными, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и Балансодержателю.

1 – Арендодателю; 2 – Арендатору; 3 – _____ (балансодержателю).

11. Платежные и почтовые реквизиты Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

Юридический адрес

Юридический адрес:

Банковские реквизиты

Банковские реквизиты

Основной государственный
регистрационный номер ЕГРЮЛ

Основной государственный
регистрационный номер ЕГРЮЛ (для
юридического)

12. Приложения

Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой и составной частью.

К настоящему Договору прилагаются:

- расчет платы за базовый месяц аренды;
- акт приема-передачи недвижимого имущества;
- отчет о независимой оценке имущества (только Арендодателю и Арендатору).

Арендодатель

Арендатор

Должность руководителя арендодателя

_____ (ФИО
руководителя арендодателя)

_____ Ф.И.О. арендатора

М.П.

М.П.

Приложение № 1
к Типовому договору аренды
недвижимого (отдельного
индивидуально определенного)
муниципального имущества

Расчет
платы за аренду недвижимого
(отдельного индивидуально определенного)
муниципального имущества находящегося на балансе

(полное название балансодержателя)
к договору аренды № ____ от «__» _____ 20__ г.

№ П/П	НАЗВАНИЕ И МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ	ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ, м ²	СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ ПО НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКЕ НА (рос.руб.)	ИНДЕКС ИНФЛЯЦИИ ЗА	АРЕНДНАЯ СТАВКА, %	АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА ПЕРВЫЙ (БАЗОВЫЙ) МЕСЯЦ АРЕНДЫ С УЧЕТОМ ИНДЕКСА ИНФЛЯЦИИ И (рос.руб.)
				—		
1.	Нежилое здание (сооружение, помещение), расположенное по адресу: город _____, ул. _____					

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

(полное название предприятия
Арендодателя)

(полное название предприятия
Арендатора)

(должность руководителя предприятия)

(должность руководителя
предприятия)

(подпись, инициалы, фамилия)

(подпись, инициалы, фамилия)

М.П.

М.П.

Приложение № 2
к Типовому договору аренды
недвижимого (отдельного
индивидуально определенного)
муниципального имущества

Акт
приема-передачи в аренду недвижимого
(отдельного индивидуально определенного)
муниципального имущества находящегося на балансе

_____ (полное название балансодержателя)

Город _____ «___» _____ 20__ г.

Составлен на основании п. ___ и п. ____ Договора аренды № __ от «___» _____ 20__ г.,
заключенного между _____

(полное название Арендодателя)

и _____
(полное название Арендатора)

_____ в лице
(предприятие - Арендодатель)

_____ передало, а
(должность руководителя предприятия, ФИО)

_____ в лице
(предприятие - Арендатор)

_____ приняло
(должность руководителя предприятия, ФИО)

в срочное платное пользование Имущество, расположенное по адресу: _____, ул.
_____.

Стоимость Имущества согласно отчета о независимой оценке по состоянию на «___»
_____ 20__ г. составляет _____ (_____) рос. руб.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

(полное название предприятия
Арендодателя)

(полное название предприятия
Арендатора)

(должность руководителя предприятия)

(должность руководителя
предприятия)

(подпись, инициалы, фамилия)

(подпись, инициалы, фамилия)

М.П.

М.П.

Приложение № 3
к Порядку предоставления в
аренду муниципального
имущества, а также имущества
муниципальных (коммунальных)
предприятий и учреждений.

ТИПОВОЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ

целостного имущественного комплекса муниципального (коммунального) предприятия
(структурного подразделения предприятия)

Мы, нижеподписавшиеся:

(полное название Арендодателя)

ОГРН ЕГРЮЛ _____, местонахождение:

(адрес)

(далее – Арендодатель), в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании _____

(название документа, № приказа и др.)

с одной стороны и

(полное название Арендатора)

ОГРН ЕГРЮЛ _____, местонахождение:

(адрес)

(далее – Арендатор), в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании _____

(устав, доверенность и др.)

с другой стороны, в дальнейшем именуемые Сторонами, заключили настоящий Договор о
нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное платное пользование
целостный имущественный комплекс муниципального (коммунального) предприятия,
«__наименование__»; структурного подразделения муниципального (коммунального)
предприятия, «__наименование__» (далее - Предприятие), местонахождение которого:

Состав и стоимость имущества Предприятия определены согласно с актом оценки,
протоколом о результатах инвентаризации и передаточным, распределительным балансом
Предприятия, составленным по состоянию на «__» _____ 20__ г.

Стоимость имущества Предприятия, которое передается в аренду, составляет ___руб., в
том числе:

основные средства (за вычетом износа) и другие необоротные материальные активы (без капитальных инвестиций) _____ руб., нематериальные активы _____ руб., капитальные инвестиции (незавершенное строительство) _____ руб.

1.2. Денежные средства и ценные бумаги, с учетом дебиторской и кредиторской задолженности, передаются Арендатору в пользование на условиях кредитного договора, который заключается одновременно с подписанием настоящего Договора.

1.3. Оборотные материальные средства в сумме - _____ руб. Арендатор выкупает на основании договора купли-продажи, который заключается одновременно с подписанием настоящего Договора.

1.4. Настоящий Договор является основанием для возникновения в случае приватизации предприятия приоритетных прав Арендатора на долгосрочную аренду земельного участка, на котором находится Предприятие, с последующим выкупом этого участка в соответствии с законодательством Луганской Народной Республики.

1.5. После заключения настоящего Договора Арендатор присоединяет к своему имуществу Предприятие в установленном порядке.

1.6. Арендатор выступает правопреемником всех прав и обязанностей реорганизованного Предприятия.

(В случае аренды структурного подразделения Арендатор выступает правопреемником прав и обязанностей предприятия «_____» в части активов и пассивов последнего, переданных в соответствии с распределительным балансом Предприятия).

1.7. Имущество Предприятия учитывается отдельно от другого имущества Арендатора на отдельном балансе с указанием того, что это имущество является арендованным.

2. Условия передачи и возврата арендованного имущества Предприятия

2.1. Указанное в пункте 1.1. Предприятие передается в аренду с целью

2.2. Арендатор вступает в срочное платное пользование Предприятием в срок, указанный в Договоре, но не ранее даты подписания Сторонами настоящего Договора и акта приема-передачи Предприятия.

2.3. Передача Предприятия в аренду не влечет за собой передачу Арендатору права собственности на это имущество. Собственником Предприятия остается территориальная громада, а Арендатор пользуется им в течение срока аренды.

2.4. Передача Предприятия в аренду осуществляется по стоимости, определенной в акте оценки.

2.5. Стоимость имущества Предприятия, которое Арендатор возвращает с согласия Арендодателя юридическому лицу, указанному органом, в ведомственном подчинении которого находилось предприятие (юридическое лицо) до заключения настоящего Договора, определяется на основании передаточного баланса Предприятия и акта оценки, составленного по данным инвентаризации на момент прекращения действия настоящего Договора, сверенного с актом приема-передачи Предприятия в аренду.

Арендатор возвращает Предприятие Арендодателю (юридическому лицу, указанному Арендодателем) в порядке, определенном действующим законодательством и настоящим Договором. Предприятие считается возвращенным с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

2.6. Передача Предприятия в аренду осуществляется с соблюдением прав кредиторов и залогодержателей Предприятия (юридического лица).

3. Арендная плата

3.1. Арендная плата определяется на основании Методики расчета и распределения арендной платы за пользование муниципальным имуществом Луганской Народной Республики, (далее –

Методика расчета), и составляет за базовый месяц расчета _____ 20__ года _____ руб.

Арендная плата за первый месяц – _____ года и каждый последующий месяц равна арендной плате за базовый месяц аренды – _____ года.

При установлении Государственным комитетом статистики Луганской Народной Республики индекса инфляции расчет арендной платы за базовый месяц аренды осуществляется с учетом индекса инфляции за текущий месяц.

В случае если арендатор определяется по результатам конкурса на право аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности, данный пункт излагается в следующей редакции:

3.1. Арендная плата определена по результатам конкурса на право аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности Луганской Народной Республики и составляет за базовый месяц расчета _____ 20__ года _____ руб.

Арендная плата за первый месяц – _____ года и каждый последующий месяц равна арендной плате за базовый месяц аренды – _____ года.

При установлении Государственным комитетом статистики Луганской Народной Республики индекса инфляции расчет арендной платы за базовый месяц аренды осуществляется с учетом индекса инфляции за текущий месяц.

3.2. В случае использования имущества Предприятия в течение неполного календарного месяца (первого и последнего месяцев аренды) суточная арендная плата за дни использования определяется согласно действующей Методике расчета на основе арендной платы за соответствующие месяцы пропорционально дням использования имущества Предприятия.

3.3. Размер арендной платы пересматривается по требованию одной из Сторон в случае внесения изменений в Методику ее расчета, изменений централизованных цен и тарифов и в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Луганской Народной Республики. В случаях внесения изменений в Методику расчета, Арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменять размер арендной платы.

3.4. Арендная плата в полном объеме перечисляется Арендатором в государственный бюджет Луганской Народной Республики ежемесячно не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным, в соответствии с пропорциями распределения, установленными Методикой расчета, и действующими на конец периода, за который осуществляется платеж.

3.5. Арендная плата, перечисленная несвоевременно или не в полном объеме, подлежит индексации и взыскивается в государственный бюджет Луганской Народной Республики согласно пункту 3.4 раздела 3 настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Луганской Народной Республики, с учетом пени в размере ___ % от просроченной суммы за каждый день просрочки.

3.6. Сумма арендной платы, излишне перечисленная Арендатором в государственный бюджет Луганской Народной Республики, зачисляется в счет будущих платежей.

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

3.8. В случае прекращения (расторжения) Договора, Арендатор оплачивает арендную плату по день возврата имущества Предприятия по акту приема-передачи включительно. Окончание срока действия Договора не освобождает Арендатора от обязанности оплатить задолженность по арендной плате, если такая возникла, в полном объеме, включая санкции, в государственный бюджет Луганской Народной Республики.

3.9. Оплата арендных платежей в государственный бюджет Луганской Народной Республики осуществляется на счета территориальных органов казначейства Луганской Народной Республики платежным документом.

Для уплаты арендных платежей в государственный бюджет Луганской Народной Республики Арендатор обязан получить номер расчетного счета государственного бюджета Луганской Народной Республики в территориальном органе казначейства Луганской Народной Республики.

4. Использование амортизационных отчислений

4.1. Амортизационные отчисления на арендованное имущество Предприятия остаются в распоряжении Арендатора, накапливаются и используются им в первую очередь и в полном объеме на реновацию и капитальный ремонт арендованных основных фондов.

4.2. Улучшения арендованного имущества Предприятия, осуществленные за счет амортизационных отчислений, являются муниципальной собственностью.

4.3. Для получения разрешения Арендодателя на осуществление неотделимых улучшений Арендатор подает заявление и материалы в соответствии с установленным Порядком.

4.4. При прекращении действия договора аренды Арендатор должен вернуть неиспользованный остаток амортизационных отчислений на арендованное Имущество.

5. Обязанности Арендатора

Арендатор обязан:

5.1. Принять указанное в разделе 1 настоящего Договора имущество Предприятия по акту приема-передачи.

5.2. Использовать арендованное имущество Предприятия в соответствии с его назначением и условиями настоящего Договора.

5.3. Своевременно и в полном объеме платить арендную плату в государственный бюджет Луганской Народной Республики.

5.4. Ежемесячно, до 20 числа месяца следующего за отчетным месяцем, представлять Арендодателю информацию о перечислении арендной платы в государственный бюджет Луганской Народной Республики (копию платежного поручения с отметкой структурных подразделений Государственного Банка Луганской Народной Республики).

5.5. Обеспечить сохранность арендованного имущества Предприятия, предотвращать его повреждение и порчу, осуществлять мероприятия противопожарной безопасности.

5.6. Своевременно осуществлять капитальный, текущий и другие виды ремонтов арендованного имущества Предприятия. На период проведения ремонта Арендатор не освобождается от уплаты арендной платы.

5.7. Придерживаться требований эксплуатации объекта аренды, обеспечивать обслуживание, ремонт и безопасную эксплуатацию арендованного имущества, выполнение требований техногенной безопасности и пожарной безопасности.

5.8. Содержать объект аренды в надлежащем санитарно-техническом состоянии.

5.9. Сохранять и рационально использовать рабочие места, не допускать сокращения работников предприятия в течение срока, предусмотренного отраслевым соглашением.

5.10. Своевременно осуществлять уплату текущих налоговых обязательств, обеспечивать своевременную и в полном объеме выплату заработной платы работникам.

5.11. Обеспечивать социально-правовые гарантии работников, предусмотренные действующим законодательством.

5.12. Создавать на рабочих местах безопасные условия труда в соответствии с нормативными правовыми актами и обеспечивать выполнение требований законодательства о правах рабочих в отрасли охраны труда.

5.13. Не допускать ухудшения финансового состояния и несостоятельности (банкротства) предприятия.

5.14. Исполнять отраслевые методические и нормативные документы, касающиеся предприятий отрасли и взаимоотношений между ними.

5.15. Обеспечивать представителям Арендодателя доступ на объект аренды с целью осуществления контроля за его использованием и выполнением условий договора аренды.

5.16. Способствовать проведению Арендодателем проверок объекта аренды.

5.17. В течение месяца со дня вступления в силу законодательства о страховании, застраховать арендованное имущество Предприятия, на сумму, не ниже его стоимости,

определенной в акте оценки, в свою пользу как Стороны, которая несет риск случайной гибели или повреждения арендованного имущества, и предоставить Арендодателю заверенные печатью Арендатора копии договора страхования и платежного поручения.

Постоянно обновлять договор страхования таким образом, чтобы в течении всего срока аренды Имущество было застрахованным.

5.18. Осуществить мероприятия относительно устранения несоответствий требованиям действующего законодательства, выявленных экологическим аудитом, в соответствии с рекомендациями, предоставленными в отчеты об экологическом аудите.

5.19. В случае прекращения или расторжения Договора вернуть с согласия Арендодателя юридическому лицу указанному администрацией города и района, имущество Предприятия, в надлежащем состоянии, не худшем, чем на момент передачи его в аренду, с учетом нормального физического износа, и возместить Арендодателю убытки в случае ухудшения состояния или потери (полной или его части) арендованного имущества Предприятия по вине Арендатора.

5.20. Ежеквартально, до 25 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, предоставлять Арендодателю финансово-хозяйственную отчетность по утвержденным формам, отчет по хозяйственным показателям и по начислению и использованию амортизационных отчислений.

6. Права Арендатора

Арендатор имеет право:

6.1. Самостоятельно определять и осуществлять хозяйственную деятельность предприятия в соответствии с учредительным документом Арендатора и условиями настоящего Договора.

6.2. С разрешения Арендодателя обменивать, предоставлять займы, или иным образом распоряжаться материальными ценностями, которые входят в состав арендованного имущества Предприятия, и передавать свои права и обязанности по настоящему Договору относительно этих ценностей другому лицу при условии, что это не повлечет изменения стоимости Имущества предприятия и не нарушает других положений настоящего Договора.

Материальные ценности и средства, полученные от этих операций, являются муниципальной собственностью и направляются на восстановление основных фондов Предприятия.

6.3. С разрешения Арендодателя передавать арендованное имущество в субаренду. При этом срок субаренды не может превышать срока действия Договора аренды. Плату за субаренду в размере, не превышающем арендную плату за объект субаренды, получает Арендатор, а излишки платы за субаренду перечисляются в государственный бюджет Луганской Народной Республики.

6.4. С письменного разрешения Арендодателя, вносить изменения в состав арендованного имущества Предприятия, осуществлять его реконструкцию, техническое переоборудование и другие улучшения, которые повышают его стоимость.

6.5. В установленном порядке с разрешения Арендодателя списывать арендованное имущество Предприятия.

6.6. Самостоятельно распределять доходы, создавать специальные фонды (развитию производства, социально-культурных мероприятий и тому подобное).

6.7. Арендатор имеет право распоряжаться или иным образом передавать третьим лицам надлежащие ему право аренды и другие права (полностью или в определенной части), вытекающие из настоящего Договора, только с согласия Арендодателя, если иное не предусмотрено настоящим Договором или действующим законодательством Луганской Народной Республики.

7. Обязанности Арендодателя

Арендодатель обязан:

7.1. Передать Арендатору в аренду целостный имущественный комплекс в соответствии с настоящим Договором по акту приема-передачи имущества, который подписывается одновременно с настоящим Договором.

7.2. Не совершать действий, которые бы препятствовали Арендатору пользоваться арендованным имуществом Предприятия на условиях настоящего Договора.

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

7.4. Осуществлять контроль за полнотой и своевременностью внесения арендной платы (остатка платы за субаренду, подлежащей перечислению в государственный бюджет Луганской Народной Республики).

8. Права Арендодателя

Арендодатель имеет право:

8.1. Контролировать наличие, состояние, целевое использование имущества Предприятия, переданного в аренду по Договору, путем визуального обследования и составления акта обследования.

8.2. Выступать с инициативой относительно внесения изменений в настоящий Договор или его расторжения в случае ухудшения состояния арендованного имущества Предприятия в следствии неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором условий настоящего Договора и в других случаях, предусмотренных законодательством Луганской Народной Республики.

8.3. Проводить проверки исполнения Арендатором условий настоящего Договора с оформлением соответствующих актов проверки.

9 Ответственность Сторон и решение споров по Договору

9.1. 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.

9.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим Договором и действующим законодательством Луганской Народной Республики.

9.3. В случае несвоевременного или не в полном объеме перечисления арендной платы Арендатор уплачивает в государственный бюджет Луганской Народной Республики пеню в размере ___ % от просроченной суммы за каждый день просрочки.

9.4. В случае гибели или порчи объекта аренды, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки.

9.5. Все затраты по заключению настоящего Договора несет Арендатор.

9.6. Споры, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, не решенные путем переговоров, решаются в соответствии с действующим законодательством.

10. Срок действия, условия изменения и прекращения Договора

10.1. Настоящий Договор заключен сроком на _____, действует с "___" _____ 20__ г. по "___" _____ 20__ г. включительно.

10.2. Условия настоящего Договора сохраняют силу в течение всего срока настоящего Договора, в том числе в случаях, когда после его заключения законодательством установлены правила, которые ухудшают положение Арендатора, а в части обязательств Арендатора относительно арендной платы - до исполнения обязательств.

10.3. Изменения и дополнения или расторжение настоящего Договора допускаются по согласию Сторон. Предлагаемые изменения, рассматриваются в течение одного месяца с даты их

представления к рассмотрению другой Стороной. Односторонний отказ от выполнения настоящего Договора и от внесенных изменений не допускается.

10.4. В случае несвоевременной или не в полном объеме оплаты Арендатором арендных платежей в государственный бюджет Луганской Народной Республики в течение более чем 2 – х месяцев, а также неисполнения условий договора аренды, настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Арендодателя.

10.5. По инициативе одной из Сторон настоящий Договор может быть расторгнут по решению суда в случаях неисполнения другой Стороной условий настоящего Договора, а также иных случаях предусмотренных действующим законодательством Луганской Народной Республики.

10.6. В случае прекращения или расторжения Договора улучшения арендованного имущества, осуществленные Арендатором за счет собственных средств, которые можно отделить от арендованного имущества, не нанося ему вреда, признаются собственностью Арендатора, а неотделимые улучшения (как согласованные, так и не согласованные Арендодателем) являются муниципальной собственностью и компенсации не подлежат.

10.7. Продление действия настоящего Договора после окончания срока его действия допускается по письменному согласию Сторон.

10.8. Реорганизация Арендодателя не является основанием для изменения условий или прекращения действия настоящего Договора.

10.9. Действие настоящего Договора прекращается в случаях:

- истечения срока, на который он был заключен;
- приватизации имущества предприятия Арендатором;
- гибели арендованного имущества;
- досрочно по соглашению Сторон или по решению суда, в одностороннем порядке вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора, не внесением арендной платы в течении двух месяцев подряд;
- несостоятельности (банкротства) Арендатора и в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Луганской Народной Республики.

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

10.10. Настоящий Договор составлен на русском языке, в 2-х экземплярах, являющихся идентичными, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

(1 – Арендодателю; 2 – Арендатору).

11. Платежные и почтовые реквизиты Сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

12. Приложения

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

- расчет арендной платы;

- акт оценки стоимости целостного имущественного комплекса, который передается в аренду (только Арендодателю);
- акт приема-передачи арендованного имущества;
- договор купли-продажи оборотных материальных средств от "___" _____ 200_ г.;
- кредитный договор денежных средств и ценных бумаг от "___" _____ 200_ г.

Арендодатель

Арендатор

М.П.

М.П.

Приложение № 1
к Типовому договору аренды
целостного имущественного
комплекса муниципального
(коммунального) предприятия
(структурного подразделения
предприятия)

**Расчет
платы за аренду целостного имущественного комплекса муниципального (коммунального)
предприятия (структурного подразделения предприятия)**

к договору аренды № ____ от «__» _____ 20__ г.

№ П/П	НАЗВАНИЕ И МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ	ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДОВАННЫХ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ _____ (рос.руб.)	ИНДЕКС ИНФЛЯЦИИ И ЗА	АРЕНДНА Я СТАВКА, %	АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА ПЕРВЫЙ (БАЗОВЫЙ) МЕСЯЦ АРЕНДЫ (рос.руб.)
			—		
1.	Целостный имущественный комплекс, расположенный по адресу: город _____, ул. _____				

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

(полное название предприятия
Арендодателя)

(должность руководителя предприятия)

(подпись, инициалы, фамилия)

М.П.

АРЕНДАТОР:

(полное название предприятия
Арендатора)

(должность руководителя
предприятия)

(подпись, инициалы, фамилия)

М.П.

Приложение 2
к Типовому договору аренды
целостного имущественного
комплекса муниципального
(коммунального) предприятия
(структурного подразделения
предприятия)

Акт
приема – передачи в аренду целостного имущественного комплекса муниципального
(коммунального) предприятия (структурного подразделения предприятия)

Город _____ «__» _____ 20__ г.

Составлен на основании п. ____ и п. ____ Договора аренды №_ от «__» _____ 20__ г.,
заключенного между _____

(полное название Арендодателя)

и _____
(полное название Арендатора)

_____ в лице
(предприятие - Арендодатель)

_____ передало, а
(должность руководителя предприятия, ФИО)

_____ в лице
(предприятие - Арендатор)

_____ приняло
(должность руководителя предприятия, ФИО)

в срочное платное пользование целостный имущественный комплекс муниципального
коммунального) предприятия («__наименование__») структурного подразделения предприятия
«__наименование__») состав и стоимость которого определена в соответствии с актом оценки,
протоколом о результатах инвентаризации и _____ баланса
Предприятия, (передаточного, распределительного) составленного по состоянию на
«__» _____ 20__ г., стоимость которого составляет _____ (_____) рос.руб., в том
числе: основные фонды по остаточной стоимости _____ рос.руб.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

(полное название предприятия
Арендодателя)

(полное название предприятия
Арендатора)

(должность руководителя предприятия)

(должность руководителя
предприятия)

(подпись, инициалы, фамилия)

(подпись, инициалы, фамилия)

М.П.

М.П.

Приложение № 4
к Порядку предоставления в аренду
муниципального имущества, а также
имущества муниципальных
(коммунальных) предприятий и
учреждений

ДОГОВОР
СУБАРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № _____

г. _____ «__» _____ 20__ года

Мы нижеподписавшиеся: _____, основной государственный регистрационный номер ЕГРЮЛ _____, местонахождение: Луганская Народная Республика, _____, (далее – Арендатор), в лице _____, действующего на основании _____ с одной стороны, и _____, основной государственный регистрационный номер ЕГРЮЛ, место регистрации: Луганская Народная Республика, _____, (далее – Субарендатор), действующий на основании _____ с другой стороны, в дальнейшем именуемые Сторонами, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендатор передает, а Субарендатор принимает во временное срочное платное пользование _____ расположенное по адресу: Луганская Народная Республика, _____, которое арендуется _____ согласно договора аренды от _____ № _____, заключенного между Арендатором и _____ (далее Арендодатель).

2. Условия передачи и возврата арендованного имущества

2.1. Указанное в пункте 1.1. имущество Арендатор передает Субарендатору под размещение _____.

2.2. Субарендатор вступает во временное срочное платное пользование имуществом в срок, указанный в Договоре, но не ранее даты подписания сторонами настоящего Договора и Акта приема-передачи имущества.

2.3. Передача имущества в субаренду не влечет за собой передачу Субарендатору права собственности на это имущество. Собственником имущества остается территориальная громада _____, а Субарендатор пользуется им в течение срока аренды.

2.4. Имущество возвращается Субарендатором Арендатору на основании акта приема-передачи. Имущество считается возвращённым с момента подписания сторонами акта приема-передачи.

3. Плата за субаренду

3.1. Плата за субаренду определяется на основании Методики расчета и распределения арендной платы за пользование муниципальным имуществом.

Плата за субаренду определена согласно Отчету об оценке на _____ года и составляет за базовый месяц расчета _____ 201__ года - _____ рос. руб. (Приложение 1 к Договору).

Размер платы за субаренду подлежит согласованию с Арендодателем.

3.2. Плата за субаренду за первый месяц – _____ 201__ года и каждый последующий

месяц равна плате за субаренду за базовый месяц аренды – _____ 201__.

При установлении Государственным комитетом статистики Луганской Народной Республики индекса инфляции расчет арендной платы за базовый месяц аренды осуществляется с учетом индекса инфляции за текущий месяц.

3.3. Плата за субаренду зачисляется Арендатором в собственный доход.

3.4. Субарендатор обязан в платежном документе указать следующее назначение платежа:
- перечисляется согласно договору №___ от _____ плата за субаренду.

3.5. В случае использования имущества в течение неполного календарного месяца (первого и последнего месяцев) суточная плата за субаренду за дни использования определяется согласно действующей Методике расчета на основе платы за субаренду за соответствующие месяцы пропорционально дням использования имущества.

3.6. Плата за субаренду уплачивается Субарендатором на расчетный счет Арендатора ежемесячно, не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным. В случае, если сумма денежных средств превышает арендную плату _____ (Арендатора), то она подлежит перечислению Арендатором в государственный бюджет Луганской Народной Республики.

3.7. Ежемесячно, до 20 числа месяца следующего за отчетным месяцем, предоставлять Арендодателю информацию о перечислении арендной платы в государственный бюджет Луганской Народной Республики (копию платежного поручения с отметкой структурных подразделений Государственного банка Луганской Народной Республики) в случае, если сумма денежных средств превышает арендную плату Арендатора.

3.8. Плата за субаренду, перечисленная несвоевременно или не в полном объеме взыскивается в государственный бюджет Луганской Народной Республики согласно пункту ____ раздела ____ настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Луганской Народной Республики, с учетом пени в размере ____ % за каждый день просрочки до фактического перечисления в полном объеме в государственный бюджет Луганской Народной Республики и Арендатору, просроченного платежа по субарендной плате.

3.9. Сумма платы за субаренду, излишне перечисленная Субарендатором в государственный бюджет Луганской Народной Республики, зачисляется в счет будущих платежей.

3.10. Неиспользование Имущества Субарендатором не является основанием для отказа от внесения платы за субаренду.

3.11. В случае прекращения (расторжения) Договора, Субарендатор оплачивает субарендную плату по день возврата имущества по акту приема-передачи включительно. Окончание срока действия Договора не освобождает Субарендатора от обязанности оплатить задолженность по плате за субаренду, если такая возникла, в полном объеме, включая санкции, в государственный бюджет Луганской Народной Республики.

3.12. Размер платы за субаренду подлежит пересмотру по требованию одной из сторон при изменении Методики её расчета, изменениях централизованных цен и тарифов и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Луганской Народной Республики.

4. Обязанности Субарендатора

Субарендатор обязан:

4.1. Принять указанное в п.1.1. этого договора имущество по акту приема-передачи.

4.2. Использовать объект субаренды в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.3. Своевременно и в полном объеме оплачивать Арендатору плату за субаренду.

4.4. Своевременно за свой счет осуществлять текущий ремонт имущества.

4.5. В случае прекращения либо расторжения настоящего Договора вернуть имущество в состоянии, не хуже чем на момент передачи его в субаренду, с учетом физического износа.

5. Права Субарендатора

Субарендатор имеет право:

5.1. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность в рамках действующего законодательства Луганской Народной Республики и настоящего Договора.

6. Обязанности Арендатора

Арендатор обязан:

6.1. Передать Субарендатору в аренду муниципальное имущество, согласно раздела 2 настоящего Договора по Акту приема-передачи имущества.

6.2. Ежемесячно, до 20 числа месяца следующего за отчетным месяцем, предоставлять Арендодателю информацию о перечислении арендной платы в государственный бюджет Луганской Народной Республики (копию платежного поручения с отметкой структурных подразделений государственного банка Луганской Народной Республики) в случае, если сумма денежных средств превышает арендную плату Арендатора.

7. Права Арендатора

Арендатор имеет право:

7.1. Контролировать наличие, состояние, направление и эффективность использования муниципального имущества, переданного в субаренду.

7.2. Выступать с инициативой относительно внесения изменений в настоящий Договор или его расторжение в случае ухудшения состояния арендованного имущества вследствие его ненадлежащего использования или неисполнения условий настоящего Договора.

8. Риск случайной гибели и порчи объекта аренды

8.1. Риск случайной гибели и порчи объекта аренды несет субарендатор с момента подписания настоящего Договора.

9. Ответственность сторон

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, согласно настоящего Договора, стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Луганской Народной Республики.

9.2. Споры, которые возникают в ходе исполнения настоящего Договора, решаются по согласованию сторон. Если согласие не будет достигнуто, спорные вопросы решаются в соответствии с действующим законодательством.

9.3. В случае гибели или порчи арендованного имущества субарендатор обязан возместить арендатору все убытки.

9.4. Все расходы по заключению этого Договора несет Субарендатор.

10. Срок действия и условия изменения, расторжения Договора

10.1. Настоящий договор действует с «__» _____ 20__ г. до «__» _____ 20__ г., но не более срока действия договора аренды № 0000 от «__» _____ 201__ года.

10.2. Условия настоящего Договора сохраняют силу на протяжении всего срока действия и в случаях, когда после его заключения, законодательством установлены правила, которые ухудшают положение Субарендатора.

10.3. Изменение, дополнение или расторжение этого Договора могут иметь место по согласованию сторон. Внесенные изменения и дополнения рассматриваются сторонами на протяжении 20 дней. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора и от внесенных

изменений не допускаются.

10.4. В случае несвоевременной или не в полном объеме оплаты Субарендатором арендных платежей Арендатору, договор аренды может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Арендатора.

10.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию одной из сторон по решению суда в случае неисполнения его условий, а также в других случаях предусмотренных действующим законодательством Луганской Народной Республики.

10.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении или изменении настоящего Договора после окончания срока его действия на протяжении одного месяца он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены Договором.

10.7. Действие этого Договора прекращается в следствие:

- окончания срока, на который он был заключен;
- окончания срока действия Договора аренды № 0000 от «__» _____ 201_ года;
- гибели объекта аренды;
- смерти/ликвидации Субарендатора.

Досрочно по согласованию сторон или по решению суда.

10.8. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Луганской Народной Республики.

10.9. Договор составлен в 3-х экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу:

1 - Арендатору; 2 – Субарендатору; 3 – Арендодателю.

К настоящему Договору прилагаются:

Акт приема-передачи арендованного имущества;

Расчет арендной платы.

11. Юридические адреса и подписи сторон.

Арендатор

М.П.

Субарендатор

М.П.

Приложение № 1

к договору субаренды недвижимого имущества

№ _____ от « _____ » _____ 20__ г.

СОГЛАСОВАНО:

Арендодатель

_____ 201_ г.

Расчет платы за субаренду недвижимого имущества по адресу: _____

Субарендатор _____

Объект субаренды	Стоимость объекта аренды согласно отчету об _____ г., грн. /рос. руб.	Площадь объекта аренды, кв.м.	Площадь объекта субаренды, кв.м.	Арендная ставка Субарендатора %	Индекс инфляции, установленный Государственным комитетом статистики Луганской Народной Республики (применяется в порядке п. _____ договора)	Плата за субаренду за базовый месяц субаренды _____ года рос. руб.

Расчет платы за субаренду, подлежащей перечислению Арендатору

Объект субаренды	Стоимость объекта аренды согласно отчету об оценке на _____ грн. /рос. руб.	Площадь объекта аренды, кв.м.	Площадь объекта субаренды, кв.м.	Арендная ставка Арендатора %	Индекс инфляции, установленный Государственным комитетом статистики Луганской Народной Республики (применяется в порядке п. _____ договора)	Плата за субаренду Арендатору за базовый месяц субаренды _____ года рос. руб.

Плата за субаренду, подлежащая перечислению в государственный бюджет отсутствует/составляет _____ рос.руб.

АРЕНДАТОР

Должность _____ Ф.И.О.

СУБАРЕНДАТОР

Должность _____ Ф.И.О.