



ДОНЕЦКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА
ГЛАВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА МАРИУПОЛЯ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 03.11.2022

Мариуполь

№ 61



Об утверждении Временного порядка передачи в аренду имущества муниципальной собственности города Мариуполя, Временной методики расчета арендной платы за использование муниципального имущества города Мариуполя

В целях повышения эффективности использования муниципального имущества путем передачи его в аренду юридическим и физическим лицам, физическим лицам-предпринимателям, в соответствии со статьёй 8, частью 2 статьи 82, частью 2 статьи 86 Конституции Донецкой Народной Республики, руководствуясь Распоряжением Главы Донецкой Народной Республики от 05.05.2015 № 61 «О коммунальной (муниципальной) собственности в Донецкой Народной Республике» (с изменениями), во исполнение пункта 4. Поручения Главы Донецкой Народной Республики от 25.03.2022 № 01-87/264, в соответствии с Временным (типовым) положением о местных администрациях Донецкой Народной Республики, утвержденным Указом Главы Донецкой Народной Республики от 19.01.2015 № 13 (с изменениями), согласно подпункту 3.1.1. пункта 3.1., подпункту 3.2.3. пункта 3.2. раздела 3., пункту 4.1. раздела 4. Положения об администрации города Мариуполя, утвержденного

распоряжением главы администрации города Мариуполя от 07.04.2022 № 1 (с изменениями),

РАСПОРЯЖАЮСЬ:

1. Утвердить:

1.1. Временный порядок передачи в аренду имущества муниципальной собственности города Мариуполя (прилагается);

1.2. Временную методику расчета арендной платы за использование муниципального имущества города Мариуполя (прилагается).

2. Отделу муниципальной собственности администрации города Мариуполя обеспечить представление настоящего распоряжения на государственную регистрацию в Мариупольское городское управление юстиции Министерства юстиции Донецкой Народной Республики.

3. Контроль за выполнением распоряжения возложить на первого заместителя главы администрации города Мариуполя.

4. Распоряжение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава администрации
города Мариуполя



К.В. Иващенко

УТВЕРЖДЕН

распоряжением главы
администрации города Мариуполя
от 03.11.2022 № 61

ВРЕМЕННЫЙ ПОРЯДОК
передачи в аренду имущества муниципальной собственности
города Мариуполя

I. Общие положения

1.1. Временный порядок передачи в аренду имущества муниципальной собственности города Мариуполя (далее – Порядок) разработан в соответствии с Конституцией Донецкой Народной Республики, другими действующими законодательными актами Донецкой Народной Республики, распоряжениями главы администрации города Мариуполя с целью определения последовательности организации и осуществления действий по передаче в аренду имущества, которое является муниципальной собственностью города Мариуполя, кроме объектов жилого фонда и вспомогательных помещений жилого фонда (подвалы, тамбуры, чердаки, межквартирные коридоры, помещения технических этажей, кладовые, колясочные, лестничные клетки, вентиляционные камеры, помещения для хранения материалов, оборудования, инструментов и другие помещения, необходимые для обеспечения эксплуатации дома, придомовой территории и бытового обслуживания жителей дома), обеспечения поступления средств в местный бюджет.

1.2. Настоящий Порядок действует в переходный период до формирования в установленном порядке соответствующих органов местного самоуправления и/или до принятия в установленном порядке соответствующего законодательного акта Донецкой Народной Республики относительно передачи в аренду имущества муниципальной формы собственности.

1.3. В настоящем Порядке применяются следующие термины и определения:

аренда – основанное на договоре срочное платное пользование имуществом, необходимым арендатору для осуществления предпринимательской и иной деятельности;

арендодатель – субъект правоотношений, уполномоченный главой администрации города Мариуполя передавать имущество в аренду в соответствии с настоящим Порядком на договорных условиях;

арендатор – физическое или юридическое лицо, заключившее с арендодателем договор аренды и получившее во временное платное владение и пользование имущество, находящееся в муниципальной собственности города Мариуполя;

балансодержатель – муниципальное предприятие, которому имущество передано в хозяйственное ведение; коммунальное учреждение и организация, которым имущество передано в оперативное управление;

заявитель – юридическое лицо или физическое лицо-предприниматель, изъявивший желание арендовать имущество, находящееся в муниципальной собственности города Мариуполя;

орган согласования вопросов аренды муниципального имущества города Мариуполя (далее – Орган согласования) – администрации районов города Мариуполя, профильные управления (отделы) администрации города Мариуполя, которые согласовывают вопросы передачи в аренду муниципального имущества, находящегося на балансе подведомственных им предприятий, учреждений и организаций;

отчет о независимой оценке – отчет о рыночной стоимости муниципального имущества, определенной путем проведения независимой оценки субъектом оценочной деятельности, зарегистрированным в Донецкой Народной Республике.

1.4. Объектами аренды является имущество, находящееся в муниципальной собственности города Мариуполя, а именно:

а) целостные имущественные комплексы муниципальных предприятий, их структурных подразделений (филиалов, цехов, участков) (далее – ЦИК);

б) недвижимое имущество (здания, сооружения, помещения, как в целом, так и их части);

в) иное отдельное индивидуально определенное имущество муниципальных предприятий, организаций и учреждений (машины, оборудование, другие учетные единицы основных средств, нематериальные активы и другие ценности, которые выделяются в самостоятельный объект аренды согласно законодательству), (далее – отдельное индивидуально определенное имущество).

1.5. Арендодателем имущества, указанного в подпунктах «а», «б» пункта 1.4. раздела I настоящего Порядка, является отдел муниципальной собственности администрации города Мариуполя (далее - Арендодатель).

1.6. Арендодателем имущества, указанного в подпункте «в» пункта 1.4. раздела I настоящего Порядка, является балансодержатель данного имущества (далее – Арендодатель отдельного индивидуально определенного имущества).

1.7. Передача Арендодателем (Арендодателем отдельного индивидуально определенного имущества) в аренду муниципального имущества осуществляется посредством заключения договора, в соответствии с приложениями 3, 4 настоящего Порядка, исключительно на основании распоряжения главы администрации города Мариуполя.

1.8. Арендаторами муниципального имущества могут быть юридические лица и физические лица-предприниматели, физические и юридические лица иностранных государств – членов Таможенного Союза, международные организации, зарегистрированные на территории Донецкой Народной Республики (далее – Арендатор).

Физические лица, которые желают заключить договор аренды муниципального имущества города Мариуполя (далее – договор аренды) в целях использования его для предпринимательской деятельности, до заключения договора аренды обязаны зарегистрироваться как субъекты предпринимательской деятельности.

1.9. Органом, уполномоченным на рассмотрение вопросов аренды муниципального имущества, в том числе, рассмотрение поданных юридическими лицами, физическими лицами – предпринимателями, прошедшими регистрацию в качестве субъектов хозяйствования на территории Донецкой Народной Республики, изъявившими желание заключить договор аренды (далее – потенциальные арендаторы) документов, подготовку проектов распоряжений главы администрации города Мариуполя о предоставлении разрешения на заключение договора аренды или мотивированного отказа в предоставлении такого разрешения, является отдел муниципальной собственности администрации города Мариуполя (далее - Уполномоченный орган).

1.10. Инициаторами передачи в аренду муниципального имущества могут быть потенциальные арендаторы (путем направления заявления на имя главы администрации города Мариуполя).

II. Рассмотрение заявления о выдаче разрешения на заключение договора аренды муниципального имущества

2.1. Заявление о передаче в аренду муниципального имущества города Мариуполя, в соответствии с приложением 2 настоящего Порядка, и другие документы, перечень которых изложен в подпунктах «д», «е», «ж», «з», «и», «к» пункта 2.3. раздела II настоящего Порядка, подаются юридическими лицами, физическими лицами-предпринимателями, прошедшими регистрацию в качестве субъектов хозяйствования на территории Донецкой Народной Республики, а также физическими лицами, изъявившими желание заключить договор аренды (далее – потенциальные арендаторы), непосредственно

Арендодателю (Арендодателю отдельного индивидуально определенного имущества).

2.2. Все копии документов, которые прилагаются к заявлению о передаче в аренду муниципального имущества города Мариуполя, должны быть надлежащим образом заверены, иметь качественное четкое изображение, достаточное для свободного изучения их содержания. Ответственность за некомплектность и ненадлежащее качество принятых документов несет Арендодатель (Арендодатель отдельного индивидуально определенного имущества).

Документы подаются Арендодателю (Арендодателю отдельного индивидуально определенного имущества) в двух экземплярах: первый экземпляр предназначен для рассмотрения Уполномоченным органом в целях подготовки соответствующего распоряжения главы администрации города Мариуполя о предоставлении разрешения на заключение договора аренды или мотивированного отказа в предоставлении такого разрешения; второй экземпляр предназначен Арендодателю (Арендодателю отдельного индивидуально определенного имущества), для заключения договора аренды.

2.3. Для заключения договора аренды (недвижимого или иного отдельного индивидуально определенного имущества), Арендодатель (Арендодатель отдельного индивидуально определенного имущества) в течение пяти рабочих дней со дня получения документов от потенциального арендатора направляет в адрес главы администрации города Мариуполя следующие документы:

а) заявление о выдаче разрешения на заключение договора аренды муниципального имущества города Мариуполя, в соответствии с приложением 1 настоящего Порядка;

б) копию заявления от потенциального арендатора на имя главы администрации города Мариуполя о передаче в аренду муниципального имущества города Мариуполя;

в) подписанный Арендодателем отдельного индивидуально определенного имущества проект договора аренды (в случае передачи в аренду иного отдельного индивидуально определенного муниципального имущества города Мариуполя), в соответствии с приложением 4 настоящего Порядка; с расчетом арендной платы (расчет арендной платы не осуществляется, если потенциальными арендаторами выступают юридические лица, указанные в подпункте «г» пункта 2.3. раздела II настоящего Порядка);

г) копию выводов субъекта оценочной деятельности о стоимости объекта аренды (за исключением случаев, когда потенциальными Арендаторами выступают бюджетные организации, учреждения, предприятия, которые

финансируются (содержатся) за счет Республиканского бюджета и/или местного бюджета, органы местного самоуправления, Центральный Республиканский Банк Донецкой Народной Республики и его отделения, Общество Красного Креста и его отделения, органы Пенсионного Фонда Донецкой Народной Республики и его отделения);

д) копии учредительных документов потенциального Арендатора (для юридических лиц);

е) копию паспорта и регистрационный номер учетной карточки плательщика налогов или индивидуальный идентификационный номер (для физических лиц и физических лиц-предпринимателей);

ж) копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица или физического лица – предпринимателя в Едином государственном реестре юридических лиц и физических лиц – предпринимателей Донецкой Народной Республики;

з) копию лицензии потенциального Арендатора на осуществление определенного вида хозяйственной деятельности, подлежащего лицензированию, в случае, если объект аренды будет использоваться для осуществления вида деятельности, подлежащего лицензированию (кроме случаев, когда в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики заключение договора аренды необходимо для получения лицензии);

и) справку органа, в сферу управления которого входит потенциальный арендатор о том, что потенциальный Арендатор является бюджетной организацией (учреждением) и средства от его деятельности, в том числе средства специального счета, в полном объеме направляются на осуществление уставной деятельности данной организации (учреждения) – в случаях, если потенциальным Арендатором является организация (учреждение), указанное в подпункте «г» пункта 2.3. раздела II настоящего Порядка;

к) копию документа, подтверждающего регистрацию (легализацию) потенциального Арендатора в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики (для общественных объединений и религиозных организаций);

л) доверенность, выданную представителю балансодержателя, оформленную в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики, и которая удостоверяет полномочия представителя балансодержателя подавать Уполномоченному органу документы по вопросу аренды, либо копия документа, подтверждающего соответствующие

полномочия балансодержателя, (в случае передачи в аренду иного отдельного индивидуально определенного муниципального имущества города Мариуполя);

м) согласование передачи в аренду муниципального имущества, выданное органом, в сферу управления которого входит балансодержатель;

н) справку о балансовой (первоначальной и остаточной) стоимости объекта аренды;

о) справку о полном наименовании объекта недвижимого муниципального имущества, его площади, инвентарном номере согласно данным бухгалтерского учета, о том, что муниципальное имущество может быть объектом аренды, является или не является памятником архитектуры или культурного наследия, находится или не находится в налоговом залоге, подписанную руководителем и главным бухгалтером (бухгалтером) балансодержателя, выкопировку из технического паспорта объекта недвижимого имущества.

В случае принадлежности объекта к памятникам архитектуры или культурного наследия предоставляется копия документа, подтверждающая принадлежность объекта к памятнику архитектуры или культурного наследия;

п) справку о характеристиках иного отдельного индивидуально определенного муниципального имущества, передаваемого в аренду (год выпуска, техническое состояние, инвентарный и заводской номера и др.), подписанную руководителем и главным бухгалтером (бухгалтером) балансодержателя.

2.4. По поручению главы администрации города Мариуполя
Уполномоченный орган:

а) проводит проверку предоставленных документов на предмет: принадлежности другим лицам конкретизированного в заявлении имущества на правах аренды либо ином вещном праве;

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

существования других ограничений относительно заявленного имущества, которые делают невозможным передачу его в аренду;

необходимости использования данного имущества для нужд балансодержателя. При этом балансодержатель обязан направить в адрес главы администрации города Мариуполя информацию об использовании его для собственных нужд;

б) готовит проект распоряжения главы администрации города Мариуполя о предоставлении разрешения на заключение договора аренды;

в) в случае отказа в предоставлении аренды, готовит мотивированный отказ в предоставлении разрешения на заключение договора аренды, который оформляется письмом за подписью главы администрации города Мариуполя.

Отказ в предоставлении разрешения на заключение договора аренды предоставляется в случаях:

орган, в сферу управления которого входит арендодатель, не даст согласия на передачу муниципального имущества в аренду;

муниципальное имущество необходимо для собственных нужд собственника;

муниципальное имущество необходимо для размещения бюджетного учреждения (организации);

подачи неполного комплекта документов, предусмотренных пунктом 2.3. раздела II настоящего Порядка или наличие недостоверной информации в указанных документах.

2.5. Заверенная в установленном порядке копия распоряжения главы администрации города Мариуполя о предоставлении разрешения на заключение договора аренды муниципального имущества выдается Арендодателю (Арендодателю отдельного индивидуально определенного имущества) общим отделом администрации города Мариуполя, в течение пяти рабочих дней после подписания распоряжения.

2.6. Уполномоченный орган, в течение пяти рабочих дней, с момента получения от общего отдела администрации города Мариуполя заверенной в установленном порядке копии распоряжения главы администрации города Мариуполя о предоставлении разрешения на заключение договора аренды муниципального имущества, готовит соответствующее распоряжение главы администрации города Мариуполя о заключении договора аренды с потенциальным Арендатором, который инициировал передачу имущества в аренду.

При наличии двух и более заявлений о передаче в аренду конкретного объекта, передача объекта аренды осуществляется в порядке очерёдности поступления соответствующих заявлений к Арендодателю (Арендодателю отдельного индивидуально определенного имущества).

2.7. Передача в аренду муниципального имущества осуществляется в первоочередном порядке в случае поступления заявлений по форме, в соответствии с приложениями 1, 2 настоящего Порядка, от:

бюджетных организаций, учреждений, предприятий, которые финансируются за счет Республиканского бюджета и/или местного бюджета;

органов местного самоуправления;

организаций, учреждений Министерства образования и науки Донецкой Народной Республики;

организаций, учреждений Министерства здравоохранения Донецкой Народной Республики;

организаций, учреждений Министерства культуры Донецкой Народной Республики;

организаций, учреждений Министерства молодежи, спорта и туризма Донецкой Народной Республики;

Центрального Республиканского Банка Донецкой Народной Республики и его отделений;

Общества Красного Креста и его отделений;

органов Пенсионного Фонда Донецкой Народной Республики;

музеев, предприятий, учреждений, организаций в сфере культуры и искусства (в том числе творческих союзов и их членов для размещения творческих мастерских);

общественных организаций ветеранов или инвалидов;

реабилитационных учреждений для инвалидов и детей-инвалидов;

учреждений и заведений социального обслуживания, предоставляющих социальные услуги без цели осуществления предпринимательской деятельности;

религиозных организаций, для обеспечения проведения богослужений, религиозных обрядов и церемоний.

В этом случае, Уполномоченным органом, в течение трёх рабочих дней после получения от общего отдела администрации города Мариуполя заверенной в установленном порядке копии распоряжения главы администрации города Мариуполя о предоставлении разрешения на заключение договора аренды, готовится соответствующее распоряжение главы администрации города Мариуполя о заключении договора аренды.

2.8. Заключение договоров аренды с субъектами избирательного процесса в целях проведения публичных мероприятий (собраний, дебатов, дискуссий) вовремя и на период избирательной кампании осуществляется в порядке очередности поступления соответствующих заявлений к Арендодателю.

2.9. Прием заявлений о передаче в аренду муниципального имущества от потенциальных арендаторов осуществляется Арендодателем (Арендодателем отдельного индивидуально определенного имущества) в порядке очередности поступления соответствующих заявлений.

Очередность определяется в соответствии с порядковым номером, присваиваемым заявлению при его регистрации Арендодателем (Арендодателем отдельного индивидуально определенного имущества) в соответствующем журнале.

2.10. Для получения разрешения на заключение договора аренды недвижимого муниципального имущества для размещения банкоматов и платежных терминалов самообслуживания по заявлениям, поступившим от Центрального Республиканского Банка Донецкой Народной Республики, срок подачи документов в адрес главы администрации города Мариуполя составляет два рабочих дня со дня поступления заявления.

При этом, документы, предусмотренные подпунктами «ж», «з», «н» пункта 2.3. раздела II настоящего Порядка, не предоставляются.

Распоряжение главы администрации города Мариуполя о предоставлении разрешения на заключение договора аренды недвижимого муниципального имущества для размещения банкоматов и платёжных терминалов самообслуживания по заявлениям, поступившим от Центрального Республиканского Банка Донецкой Народной Республики, исполняется Арендодателем в первоочередном порядке.

Проект договора аренды недвижимого муниципального имущества для размещения банкоматов и платёжных терминалов самообслуживания по заявлениям, поступившим от Центрального Республиканского Банка Донецкой Народной Республики, подписанный Арендодателем, направляется Арендатору для заключения не позднее следующего рабочего дня после издания соответствующего распоряжения главы администрации города Мариуполя.

III. Заключение договора аренды муниципального имущества, внесение изменений и дополнений в договор аренды

3.1. Основным документом, регламентирующим отношения Арендодателя (Арендодателя отдельного индивидуально определенного имущества) и Арендатора, является договор аренды, который оформляется в соответствии с приложениями 3, 4 настоящего Порядка.

3.2. Для подготовки договора аренды субъект предпринимательской деятельности обязан предоставить Арендодателю (Арендодателю отдельного индивидуально определенного имущества) следующие документы:

копию справки из Главного управления статистики относительно сведений в Реестре статистических единиц Донецкой Народной Республики;

копию устава предприятия, копию приказа о назначении директора (для юридических лиц);

копию паспорта и регистрационный номер учетной карточки плательщика налогов или индивидуальный идентификационный номер гражданина (для физических лиц – предпринимателей).

3.3. Договор аренды подписывается сторонами в течение пяти рабочих дней от даты издания распоряжения главы администрации города Мариуполя о заключении договора аренды. Сторонами договора аренды являются Арендодатель (Арендодателя отдельного индивидуально определенного

имущества) и лицо (юридическое или физическое лицо, физическое лицо – предприниматель), которое получило право заключения договора аренды в соответствии с настоящим Порядком.

3.4. Подписанный сторонами договор аренды подлежит обязательной регистрации в Уполномоченном органе в течение трех рабочих дней после его подписания. Датой заключения договора аренды и вступления его в силу является дата его подписания сторонами.

3.5. В случае, если после заключения договора аренды Арендатор намеревается изменить размер арендуемой площади в сторону увеличения либо изменить цель использования объекта аренды, договор аренды заключается на новых условиях в соответствии с требованиями настоящего Порядка.

При этом вышеуказанный Арендатор, в случае надлежащего исполнения своих обязанностей по договору аренды, имеет преимущественное право, при иных равных условиях, на заключение договора аренды.

В случае изменения арендуемой площади в сторону уменьшения, стороны заключают соответствующее дополнительное соглашение к договору аренды с подписанием акта приема-передачи площади недвижимого имущества, на которую уменьшается объект аренды.

3.6. Использование объекта аренды не по целевому назначению, указанному в договоре аренды, запрещается.

3.7. Закрепление объекта аренды на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за другим муниципальным предприятием, учреждением, организацией не является основанием для прекращения договора аренды.

В случае закрепления объекта аренды, относящегося к отдельному индивидуально определенному имуществу, на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за другим муниципальным предприятием, учреждением, организацией, последние должны в течение пяти рабочих дней принять меры по заключению дополнительного соглашения к договору аренды о переходе к ним прав и обязанностей Арендодателя отдельного индивидуально определенного имущества с указанием своих банковских и почтовых реквизитов.

IV. Основные требования к договору аренды, его существенные условия, правовые последствия прекращения договора аренды

4.1. Срок действия договора аренды определяется по согласованию сторон.

4.2. Договор аренды должен содержать следующие существенные условия:

а) наименование сторон договора аренды, их реквизиты, наименование объекта аренды и его адрес, стоимость объекта аренды, данные, позволяющие идентифицировать объект аренды (площадь, этаж, нумерация, литера со ссылкой на технический паспорт объекта недвижимости, регистрационный номер согласно реестру объектов права коммунальной (муниципальной) собственности – для объектов недвижимости, инвентарный (заводской) номер – для иного отдельного индивидуально определенного имущества);

б) размер арендной платы с учетом ее индексации, порядок и сроки оплаты, определенные в соответствии с Методикой расчета арендной платы, утвержденной администрацией города Мариуполя;

в) цель использования объекта аренды, в соответствии с видом деятельности, по которому используется объект аренды, а также режим использования объекта (при передаче объекта в почасовую аренду). В случае использования объекта аренды для разных видов деятельности, указывается площадь для осуществления каждого из видов деятельности Арендатора;

г) порядок использования амортизационных отчислений, если законодательством предусмотрено их начисление;

д) срок, на который заключается договор аренды. Стороны договора аренды могут установить, что условия договора аренды применяются к отношениям между ними, которые возникли до его заключения;

е) обязанности Арендатора, в том числе обязанность по обеспечению надлежащей сохранности, эксплуатации и санитарного содержания объекта аренды, его оборудования, инвентаря и предотвращению его повреждения и уничтожения;

ж) обеспечение исполнения обязательств;

з) порядок проведения текущего ремонта, улучшений объекта аренды и условия его возврата;

и) порядок осуществления Арендодателем (Арендодателя отдельного индивидуально определенного имущества) контроля состояния объекта аренды;

к) ответственность сторон;

л) обязанность Арендатора после нормативного правового урегулирования механизма предоставления страховых услуг в Донецкой Народной Республике застраховать объект аренды;

м) обязанности по обеспечению пожарной безопасности и охраны объекта аренды;

н) основания и порядок прекращения, расторжения договора аренды, порядок внесения в него изменений и дополнений;

о) в случае, если объект аренды передается в целях осуществления деятельности, подлежащей лицензированию, в договор аренды включается обязательство Арендатора осуществлять вид деятельности, указанный в договоре аренды, только при наличии необходимой лицензии.

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

4.4. Проект договора аренды готовит Арендодатель.

4.5. В договоре аренды в обязательном порядке указываются наименование и реквизиты распорядительных документов, на основании которых он заключается.

4.6. Договор аренды заключается в трёх экземплярах: первый – для Арендодателя (Арендодателя отдельного индивидуально определенного имущества), второй - для Арендатора, третий - для Уполномоченного органа.

4.7. Передача Арендатору объекта аренды осуществляется в срок, установленный договором аренды, и оформляется актом приема-передачи, который подписывается сторонами при фактической передаче объекта аренды и является неотъемлемой частью договора аренды. Обязанность по составлению акта приема-передачи возлагается на Арендодателя (Арендодателя отдельного индивидуально определенного имущества).

4.8. Арендатор обязан вносить арендную плату своевременно и в полном объеме. Копии платежных поручений, подтверждающих оплату аренды, в обязательном порядке предоставляются Арендодателю (Арендодателя отдельного индивидуально определенного имущества) в срок до 25 числа текущего месяца, для качественного учета и контроля поступления денежных средств.

4.9. Арендатор обязан обеспечить надлежащую сохранность, эксплуатацию и санитарное содержание объекта аренды, его оборудования, инвентаря и предотвращать его преждевременный износ, повреждение и уничтожение.

4.10. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный доступ к объекту аренды представителям Арендодателя (Арендодателя отдельного

индивидуально определенного имущества), балансодержателя и, предоставлять по первому требованию всю необходимую информацию об объекте аренды, для проверки соблюдения Арендатором условий договора аренды.

4.11. Арендатор обязан по требованию Арендодателя (Арендодателя отдельно индивидуально определенного имущества) проводить сверку взаиморасчетов по арендным платежам и оформлять соответствующие акты сверок.

4.12. Арендатор обязан самостоятельно производить оплату стоимости фактически потребленных коммунальных услуг на содержание дома и придомовой территории, коммунальные платежи за пользование водой, отоплением, газом, электроэнергией и вывоз твердых бытовых отходов.

Данные платежи оплачиваются Арендатором отдельно на основании заключенных договоров с соответствующими организациями или возмещаются в полном объеме Арендодателю по согласованию сторон.

4.13. Арендатор обязан обеспечить соответствующее содержание инженерных коммуникаций (водопровода, канализации, электрических, газовых и отопительных сетей), переданных в аренду вместе с объектом аренды. В случае аварий и проведения плановых ремонтных работ уведомлять об этом Арендодателя.

4.14. Арендатор возмещает Арендодателю (Арендодателю отдельно индивидуально определенного имущества) убытки, причиненные ненадлежащим содержанием и эксплуатацией объекта аренды.

При ухудшении состояния или уничтожении объекта аренды по вине Арендатора он возмещает Арендодателю (Арендодателя отдельно индивидуально определенного имущества) убытки в размере стоимости ремонта или восстановления имущества.

4.15. В случае наличия в здании или сооружении нескольких Арендаторов, Арендаторы несут солидарную ответственность за ненадлежащее техническое состояние этого здания или сооружения, фасада, инженерных коммуникаций, санитарное содержание объекта аренды и придомовой территории.

4.16. Арендатор обязан на протяжении срока действия договора аренды за свой счет производить необходимый текущий ремонт объекта аренды.

4.17. Арендатор несет ответственность за сохранность объекта аренды (кроме случаев действия обстоятельств непреодолимой силы).

4.18. Договор аренды может быть расторгнут по соглашению сторон. По требованию одной из сторон, в случае несогласия одной из сторон

с расторжением договора аренды, договор аренды может быть досрочно расторгнут по решению суда в случае невыполнения сторонами своих обязательств и по другим основаниям, предусмотренным настоящим Порядком и договором аренды.

4.19. Основанием для расторжения договора аренды является:

- а) использование объекта аренды не по целевому назначению;
- б) отсутствие платежей за аренду в течение трех месяцев подряд;
- в) самовольная передача объекта аренды в пользование другому лицу;

г) заключение договоров (контрактов, соглашений), в том числе о совместной деятельности, связанных с каким-либо использованием объекта аренды другим юридическим или физическим лицом, физическим лицом-предпринимателем без разрешения Арендодателя;

д) использование объекта аренды способами, которые повлекли или могут повлечь порчу, повреждение или утрату объекта аренды;

е) заключение договора субаренды без письменного согласия Арендодателя (Арендодателя отдельного индивидуально определенного имущества).

4.20. Возврат арендатором Арендодателю (Арендодателю отдельного индивидуально определенного имущества) объекта аренды производится на условиях, указанных в договоре аренды, и оформляется актом приема-передачи, который подписывается обеими сторонами (кроме случаев гибели (уничтожения) объекта аренды, смерти Арендатора – физического лица, физического лица-предпринимателя). Объект аренды считается возвращенным Арендодателю (Арендодателю отдельного индивидуально определенного имущества) со дня подписания сторонами акта приема-передачи. Обязанность по составлению акта приема-передачи возлагается на Арендатора.

4.21. При оставлении Арендатором объекта аренды без передачи его по акту, Арендатор несет полную материальную ответственность за причиненный объекту аренды ущерб. При этом Арендатор, просрочивший возврат арендованного объекта по акту, обязан выплатить штраф в размере двойной месячной арендной платы за каждый месяц просрочки возврата объекта аренды.

4.22. За имущество, оставленное Арендатором в объекте аренды без присмотра и охраны, Арендодатель (Арендодатель отдельного индивидуально определенного имущества) ответственности не несет.

4.23. Риск случайной гибели или повреждения объекта аренды несет Арендатор, который задержал возврат объекта аренды Арендодателю (Арендодателю отдельного индивидуально определенного имущества).

V. Выполнение работ улучшения объекта аренды

5.1. Выполнение работ по улучшению объекта аренды, а также оформление необходимой документации выполняет Арендатор за свой счет после получения письменного согласования собственником имущества – администрацией города Мариуполя на основании дефектного акта, составленного Арендатором и Арендодателем (Арендодателем отдельного индивидуально определенного имущества) с привлечением специалистов (в случае необходимости).

5.2. Неотъемлемые улучшения арендуемого имущества выполняются только на основании проектно-сметной документации, разработанной в порядке, установленном нормативными правовыми актами Донецкой Народной Республики, согласованной с Арендодателем (Арендодателем отдельного индивидуально определенного имущества).

5.3. Сроки, порядок и стоимость работ по улучшению объекта аренды определяются Арендодателем (Арендодателем отдельного индивидуально определенного имущества) и Арендатором в договоре аренды.

Арендная плата в период проведения работ по улучшению объекта аренды устанавливается в договоре аренды на основании Методики расчета арендной платы, утвержденной администрацией города Мариуполя.

5.4. В случае окончания срока действия договора аренды или при его расторжении, Арендатор обязан возвратить имущество Арендодателю (Арендодателю отдельного индивидуально определенного имущества) по акту приема-передачи в состоянии, в котором оно находилось на момент передачи в аренду, с учетом всех выполненных Арендатором улучшений, которые невозможно отделить от объекта аренды без причинения ему вреда.

5.5. Арендатор вправе оставить за собой проведенные улучшения объекта аренды, произведенные за счет личных средств, если они могут быть отделены от объекта аренды без причинения ему вреда.

Улучшения объекта аренды, выполненные Арендатором за собственные средства, согласно пунктам 5.1. – 5.3. раздела V настоящего Порядка, которые невозможно отделить от объекта аренды без причинения ему вреда, остаются в муниципальной собственности города Мариуполя.

Затраты на проведение неотъемлемых улучшений объекта аренды компенсации не подлежат.

VI. Продление договора аренды муниципального имущества

6.1. Продление договора аренды муниципального имущества осуществляется на основании распоряжения главы администрации города Мариуполя.

6.2. Арендатор, который надлежащим образом выполнял свои обязанности, имеет право на продление договора аренды на новый срок, кроме случаев, когда арендованное имущество необходимо для собственных нужд собственника, для размещения бюджетного учреждения (организации) или использования арендованного имущества по другому целевому назначению. В таких случаях Арендодатель (Арендодатель отдельного индивидуально определенного имущества) объекта аренды обязан в срок не позднее двух месяцев до окончания срока действия договора аренды письменно уведомить Арендатора об отсутствии намерения продлевать договор аренды на новый срок.

6.3. Договор аренды муниципального имущества продлевается путем заключения дополнительного соглашения или нового договора аренды.

6.4. Для продления договора аренды на новый срок Арендатор обязан письменно обратиться в адрес Арендодателя (Арендодателя отдельного индивидуально определенного имущества) о продлении действующего договора аренды не позднее тридцати календарных дней до окончания срока его действия, с заявлением, к которому прилагаются:

акт сверки взаимных расчетов по арендной плате, подписанный сторонами договора аренды;

отчет о независимой оценке недвижимого имущества (кроме арендаторов, указанных в подпункте «г» пункта 2.3. раздела II настоящего Порядка).

6.5. Для получения разрешения на продление договора аренды муниципального имущества (недвижимого и иного отдельного индивидуально определенного имущества) Арендодатель (Арендодатель отдельного индивидуально определенного имущества), в течение пяти рабочих дней после получения заявления арендатора, направляет в адрес главы администрации города Мариуполя следующие документы:

а) заявление Арендодателя (Арендодателя отдельного индивидуально определенного имущества) о выдаче разрешения на продление договора аренды муниципального имущества;

б) копию заявления Арендатора о продлении действующего договора аренды муниципального имущества;

в) копию акта сверки взаимных расчетов по арендной плате, подписанную сторонами договора аренды;

г) копию заключения о независимой оценке недвижимого имущества (кроме Арендаторов, указанных в подпункте «г» пункта 2.3. раздела II настоящего Порядка);

д) письменное согласование продления действующего договора аренды, выданное органом, в сферу управления которого входит балансодержатель;

е) информационную справку, подписанную Арендодателем, (Арендодателем отдельного индивидуально определенного имущества), о надлежащем выполнении Арендатором условий договора аренды, согласованную с органом, в сферу управления которого входит арендодатель.

6.6. Рассмотрение заявления арендодателя о выдаче разрешения на продление договора аренды осуществляется в порядке, установленном пунктами 2.4., 2.5. раздела II настоящего Порядка.

6.7. В случае, если при продлении договора аренды не изменяется в сторону увеличения площадь объекта аренды и не изменяется целевое использование объекта аренды, то изучение спроса на право аренды муниципального имущества города Мариуполя и конкурс на право аренды муниципального имущества города Мариуполя не проводится.

VII. Передача муниципального имущества в субаренду

7.1. Арендатор имеет право передать объект аренды (кроме целостных имущественных комплексов) или его часть в субаренду с письменного согласия Арендодателя (Арендодателя отдельного индивидуально определенного имущества).

7.2. Передача в субаренду целостных имущественных комплексов запрещается. Допускается передача в субаренду помещений в зданиях, входящих в состав целостного имущественного комплекса.

7.3. Срок предоставления имущества в субаренду не может превышать срока действия договора аренды.

7.4. Размер платы за субаренду объектов аренды (или их частей) определяется Методикой расчета арендной платы, утвержденной администрацией города Мариуполя.

7.5. Арендодатель (Арендодатель отдельного индивидуально определенного имущества) обязан в течение пяти рабочих дней со дня

20

заключения договора субаренды предоставить копию такого договора Уполномоченному органу.

**VIII. Контроль соблюдения условий договора аренды
муниципального имущества и эффективности использования
объектов аренды**

8.1. Контроль исполнения Арендатором своих обязательств по договору аренды, в том числе по использованию объекта аренды в соответствии с видом деятельности, указанным в договоре аренды, возвращению объекта аренды при прекращении действия договора аренды, соблюдения Арендатором установленного порядка передачи объекта аренды или его части в субаренду, а также начисления и уплаты арендной платы и неустойки за невыполнение или ненадлежащее выполнение условий договора аренды возлагается на Арендодателя (Арендодателя отдельного индивидуально определенного имущества), который обязан своевременно и комплексно осуществлять мероприятия по взысканию задолженности по арендной плате и неустойки, осуществлять иные действия, направленные на обеспечение исполнения условий договора аренды, в том числе в судебном порядке.

8.2. Контроль эффективности использования объектов аренды осуществляется Уполномоченным органом, которому Арендодатель (Арендодатель отдельного индивидуально определенного имущества) ежемесячно, до 1-го числа месяца, следующего за отчетным, предоставляют отчет о действующих договорах аренды (с информацией о поступлении средств от аренды, задолженности по арендной плате и проведенной претензионно-исковой работе) и об иных мероприятиях по выполнению условий договоров аренды, по установленной Уполномоченным органом форме.

Управляющий делами
администрации города Мариуполя



Н.А. Сотникова

Приложение 1
к Временному порядку передачи в
аренду имущества муниципальной
собственности города Мариуполя
(подпункт «а» пункта 2.3 раздела II)

Форма заявления

Главе администрации города Мариуполя

(наименование арендодателя)

ЗАЯВЛЕНИЕ

о выдаче разрешения на заключение договора аренды
муниципального имущества города Мариуполя

Прошу Вас рассмотреть заявление _____
(наименование арендатора)

на аренду объекта муниципальной собственности _____

(наименование объекта, тех. характеристика)

общей площадью _____ кв.м, (для иного отдельного индивидуально
определенного имущества – инвентарный (заводской) номер) расположенного
по адресу: _____,
для _____
(целевое использование объекта)

сроком на _____ и предоставить разрешение на
(предполагаемый срок аренды)
заключение договора аренды.

(дата)

(подпись)

(Ф.И.О руководителя (арендодателя))

М.П.

Приложение 2
к Временному порядку передачи в
аренду имущества муниципальной
собственности города Мариуполя
(пункт 2.1, подпункт «б» пункта 2.3, пункт 2.6
раздела II)

Форма заявления

Главе администрации города Мариуполя

(наименование заявителя (арендатора))

(адрес, телефон, идентификационный
номер заявителя)

ЗАЯВЛЕНИЕ

о передаче в аренду муниципального
имущества города Мариуполя

Прошу передать в аренду объект муниципальной собственности

(наименование имущества)

расположенный по адресу:

_____ площадью _____ кв.м (для иного отдельного индивидуально

определенного имущества – инвентарный (заводской) номер).

Цель аренды: _____

(целевое использование объекта)

Срок аренды: _____

Банковские реквизиты заявителя: р/счет _____

в _____, МФО _____

Заявитель: _____

(должность, Ф.И.О.)

(подпись)

м.п.

«__» _____ 20__ г.

Приложение 3
к Временному порядку передачи в
аренду имущества муниципальной
собственности города Мариуполя
(пункт 1.7. раздела I, пункт 3.1.
раздела III)

**Примерный договор аренды
муниципального недвижимого имущества города Мариуполя**

г. Мариуполь _____ 20__ г.

_____, (далее – Арендодатель), действующий на
основании _____, в лице
_____, с одной стороны, и _____, (далее
- Арендатор), действующий на основании _____, в лице
_____, с другой стороны, (далее - Стороны), заключили
настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в срочное платное
пользование муниципальное недвижимое имущество, (далее – Имущество),
расположенное по адресу: ул. _____, площадью _____ кв.м, которое
находится на балансе _____ (далее - Балансодержатель).

Согласно Отчета о независимой оценке стоимость Имущества составляет
_____ рос. руб. по состоянию на _____ г.

1.2. Имущество передается в аренду с целью _____,
(согласно распоряжению главы администрации города Мариуполя от
_____ № ____ «_____»).

1.3. Состояние Имущества на момент заключения Договора определяется
в акте приема-передачи по соглашению балансодержателя и Арендатора.

2. УСЛОВИЯ ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА

2.1. Арендатор вступает в пользование Имуществом в срок, указанный
в Договоре, но не ранее даты подписания Сторонами настоящего Договора
и акта приема-передачи Имущества. Акт приема-передачи приобщается
к Договору и является его неотъемлемой частью.

2.2. Передача Имущества в аренду не влечет за собой возникновения у Арендатора права собственности на это Имущество. Собственником Имущества остается муниципальная община, а Арендатор пользуется им в течение срока аренды.

2.3. Обязанность по составлению акта приема-передачи возлагается на балансодержателя Имущества.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Арендная плата определяется на основании Временной методики расчета арендной платы за использование Имущества.

Арендная плата за первый месяц аренды определяется путем корректировки размера арендной платы за базовый месяц аренды на индекс инфляции/индекс потребительских цен за период _____ (месяц, год).

Арендная плата за каждый следующий месяц определяется путем корректировки размера месячной арендной платы за предыдущий месяц на индекс инфляции/индекс потребительских цен за текущий месяц и начисляется после ___ числа месяца, следующего за отчетным. Арендатор самостоятельно ежемесячно перечисляет арендную плату, скорректированную согласно данным управления статистики ДНР, и вносит ее на счет Арендодателя без дополнительного уведомления.

Арендная плата зачисляется на специальный счет _____.

3.2. Установленную в п. 3.1 арендную плату Арендатор вносит путем перечисления на расчетный счет до ___ числа месяца, следующего за отчетным.

3.3. За просрочку арендной платы Арендатор уплачивает пеню в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки платежей, включая день оплаты.

3.4. Излишне уплаченная сумма арендной платы подлежит зачислению в счет предстоящих платежей или возврату Арендатору в установленном порядке. Возврат указанных средств осуществляется по заявлению Арендатора в соответствии с действующим законодательством.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

4.1. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор обязан:

4.1.1. Своевременно и в полном объеме уплачивать арендную плату независимо от хозяйственной деятельности и остальные обязательные платежи, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.2. Обеспечивать сохранность арендованного Имущества, предотвращать его повреждение и порчу, содержать Имущество в порядке, предусмотренном санитарными нормами и правилами пожарной безопасности, в надлежащем состоянии, не худшем, чем на момент передачи его в аренду, с учетом нормального физического износа.

4.1.3. Выполнять все установленные противопожарные мероприятия, отвечая перед Арендодателем за убытки, которые могут быть нанесены пожаром, который возник по причинам, зависящим от Арендатора.

4.1.4. Поддерживать территории, прилегающие к арендованному Имуществу, в надлежащем состоянии в соответствии с Правилами благоустройства.

4.1.5. Своевременно осуществлять за собственный счет капитальный, текущий и другие виды ремонтов арендованного Имущества.

Это условие Договора не рассматривается как разрешение на осуществление улучшений арендованного Имущества и не влечет за собой обязательства Арендодателя по компенсации стоимости улучшений.

4.1.6. В .месячный срок заключить и предоставить Арендодателю отдельные договоры с обслуживающими организациями и оплачивать им расходы, связанные с содержанием арендованного Имущества за предоставленные коммунальные услуги (водо-, тепло-, электро-, газоснабжения, водоотведения), или договоры на возмещение затрат балансодержателю на содержание арендованного Имущества и предоставление коммунальных услуг.

4.1.7. Беспрепятственно допускать к арендованному Имуществу представителей Арендодателя и балансодержателя с целью проверки его использования в соответствии с условиями данного Договора.

4.1.8. Соблюдать правила эксплуатации инженерных сетей в соответствии с законодательством. Обеспечить доступ к Имуществу работников обслуживающих организаций, для необходимого осмотра и ремонта сетей водоснабжения, канализации, системы центрального отопления и другого в любое время при аварийных ситуациях.

4.1.9. Не проводить реконструкцию и перепланировку помещения для своих нужд.

4.1.10. Не передавать обязательства по Договору третьим лицам, не сдавать Имущество в субаренду полностью или частично без письменного согласования с администрацией города и предварительного согласования существенных условий договора субаренды.

4.1.11. После нормативно-правового урегулирования механизма предоставления страховых услуг в Донецкой Народной Республике застраховать в месячный срок Имущество в пользу Арендодателя на сумму не менее, чем его рыночная стоимость, согласно отчета о независимой оценке (для бюджетных учреждений – не менее, чем его балансовая стоимость) на весь срок аренды и предоставить Арендодателю копии страхового полиса и платежного поручения. Постоянно возобновлять Договор страхования таким образом, чтобы весь срок аренды Имущество было застраховано.

4.1.12. Оформить право пользования земельным участком для отдельно стоящих зданий.

4.1.13. В случае изменения названия предприятия, телефона, юридического адреса, в течение 10-ти дней от даты возникновения указанных обстоятельств, письменно уведомить об этом Арендодателя.

4.1.14. Осуществить нотариальное удостоверение и государственную регистрацию этого Договора (если это предусмотрено законодательством) за счет своих средств.

4.2. ПРАВА АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

4.2.1. Использовать Имущество в соответствии с назначением и условиями Договора.

4.2.2. По согласованию с администрацией города Мариуполя проводить капитальный ремонт арендованного Имущества.

4.2.3. При надлежащем исполнении условий Договора предпочтение, при прочих равных условиях перед другими лицами, на пролонгацию срока действия Договора.

4.2.4. По согласию администрации города Мариуполя сдавать Имущество в субаренду. Плату за субаренду в размере, не превышающем арендную плату за объект субаренды, получает Арендатор. Остаток платы за субаренду направляется на счет Арендодателя.

4.3. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель обязуется:

4.3.1. Передать Имущество согласно Договору по акту приема-передачи, который подписывается Балансодержателем Имущества одновременно с этим Договором.

4.3.2. Не совершать действий, которые бы препятствовали Арендатору пользоваться Имуществом на условиях данного Договора.

4.3.3. В случае выполнения Арендатором неотъемлемых улучшений Имущества, Балансодержатель осуществляет контроль проведения таких улучшений.

4.4. ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

4.4.1. Контролировать и осуществлять проверки состояния, направленности, эффективности и целевого использования Имущества, переданного в аренду по данному Договору, принимать соответствующие меры реагирования.

4.4.2. Выступать с инициативой относительно внесения изменений в Договор или его расторжения в случае несвоевременного внесения арендной платы, ухудшения состояния Имущества, неисполнения или ненадлежащего исполнения условий данного Договора.

4.4.3. Осуществлять контроль состояния Имущества путем визуального обследования с составлением акта обследования.

4.4.4. Расторгнуть настоящий Договор аренды в одностороннем порядке и требовать возвращения Имущества, если Арендатор не вносит плату за пользование указанным Имуществом в течение трех месяцев подряд, в случаях, предусмотренных действующим законодательством Донецкой Народной Республики, в том числе, если:

Арендатор пользуется Имуществом вопреки условиям настоящего Договора или его назначения;

Арендатор без разрешения Арендодателя передал Имущество в пользование другому лицу;

Арендатор своими действиями (бездействием) создает угрозу повреждения Имущества.

5. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АМОРТИЗАЦИОННЫХ ОТЧИСЛЕНИЙ И ВОССТАНОВЛЕНИЕ АРЕНДОВАНОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Предусмотренные законодательством амортизационные отчисления на Имущество начисляет и оставляет в своем распоряжении балансодержатель. Амортизационные отчисления используются на восстановление основных фондов.

5.2. Улучшения Имущества, произведенные за счет амортизационных отчислений, являются собственностью муниципальной общины.

5.3. Восстановление Имущества осуществляется Арендатором в соответствии с пунктами 4.1.2 и 4.1.5. данного Договора.

5.4. Для получения согласия администрации города Мариуполя на осуществление улучшений Арендатор подает заявление и материалы согласно Временному порядку передачи в аренду имущества муниципальной собственности города Мариуполя.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Арендодатель не отвечает по обязательствам Арендатора. Арендатор не отвечает по обязательствам Арендодателя, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Арендатор отвечает по своим обязательствам и по обязательствам, по которым он является правопреемником, исключительно собственным имуществом.

6.3. При проведении Арендатором ремонта или переоборудования Имущества, Арендатор несет ответственность за качество работ и все повреждения, вызванные ремонтом.

6.4. При ухудшении состояния или уничтожения Имущества по вине Арендатора он возмещает Арендодателю убытки в размере стоимости ремонта или восстановления Имущества.

6.5. Риск случайной гибели Имущества несет Арендодатель.

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

7. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если причиной их невыполнения являются независимые от них обстоятельства, возникшие после заключения Договора в результате событий, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ, УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен сроком на _____, действует с _____ г. по _____ г. включительно.

8.2. Изменения условий настоящего Договора или его расторжение допускаются по взаимному согласию Сторон, кроме случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором. По требованию одной из Сторон Договор может быть изменен в случае введения в действие новых нормативных и законодательных актов, изменения цен, тарифов, арендных ставок и в других случаях, предусмотренных законодательством.

8.3. Действие настоящего Договора прекращается в результате:
окончания срока, на который он был заключен;
гибели Имущества;
досрочного расторжения по взаимному согласию Сторон или по решению суда;
банкротства Арендатора;
ликвидации Арендатора – юридического лица (смерти физического лица);
в результате одностороннего расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

8.4. В течение месяца до окончания срока действия Договора заинтересованная Сторона направляет письмо другой Стороне о пролонгации или прекращения Договора. Указанные действия оформляются

дополнительным соглашением, которое является неотъемлемой частью Договора при обязательном наличии разрешения органа, уполномоченного управлять Имуществом.

8.5. В случае расторжения Договора, окончания срока его действия и отказа от его продления, Арендатор обязан вернуть Имущество по акту приема-передачи в течении трех дней 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 частичной) Имущества по вине Арендатора.

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

8.6. Обязанность по составлению акта приема-передачи о возврате Имущества возлагается на Арендатора.

8.7. Окончание срока действия Договора не освобождает Арендатора от обязанности оплатить задолженность по арендной плате, если такая возникла, в полном объеме.

8.8. Если Арендатор не выполняет обязанности относительно возврата Имущества, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты неустойки в размере двойной арендной платы за время просрочки.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

9.2. С подписанием этого Договора Стороны подтверждают согласие на сбор, обработку и использование персональных данных с целью обеспечения отношений, которые будут возникать в процессе исполнения настоящего Договора.

9.3. Договор составляется в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Акт приема-передачи

г. Мариуполь _____ «__» _____ 20__ г.

_____, (далее – Арендодатель), действующий на основании _____, в лице _____, с одной стороны, и _____, (далее – Арендатор), действующий на основании _____, в лице _____, с другой стороны, (далее – Стороны), подписали настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в срочное платное пользование муниципальное недвижимое (далее – Имущество), расположенное по адресу: ул. _____, площадью _____ кв.м, которое находится на балансе _____ (далее – Балансодержатель). согласно п. _____ Договора _____ № _____ от «__» _____ 20__ г., для использования его под _____ Арендатора.

1.2. Описание передаваемого Имущества: _____,

№ п/п	Этаж	№ по плану	Назначение помещения	Площадь
				кв. м
				кв. м
				кв. м
				кв. м
				кв. м
				кв. м
				кв. м
				кв. м
				кв. м
				кв. м
			ИТОГО:	кв. м

Техническое состояние Имущества:

Подпись Балансодержателя: _____

Арендодатель подтверждает, что данное Имущество не обременено правами третьих лиц.

1.3. Арендатор претензий по состоянию Имущества к Арендодателю (не) имеет.

1.4. Настоящий акт приема-передачи составлен в _____ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, идентичных по содержанию.

В данном помещении оборудование и инвентарь отсутствуют. На имеющееся в данном помещении оборудование и инвентарь составлена опись (ненужное зачеркнуть).

Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель

Арендатор

_____ / _____ / _____ / _____ /

Приложение 4
к Временному порядку передачи в
аренду имущества муниципальной
собственности города Мариуполя
(пункт 1.7. раздела I, пункт 3.1.
раздела III)

**Примерный договор аренды
муниципального иного отдельного индивидуально определенного
имущества**

г. Мариуполь _____ 20__ г.

_____, (далее – Арендодатель), действующий на основании
_____, в лице _____, с одной стороны,
и _____, (далее – Арендатор), действующий на основании
_____, в лице _____, с другой стороны, (далее -
Стороны), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить, а Арендатор принять
во временное владение и пользование за плату муниципальное иное отдельное
индивидуально определенное имущество (далее – Имущество),
характеристика(и) Имущества: _____,
расположенное(ые) по адресу: _____, для использования под
_____.

1.2. Имущество передается в аренду с целью _____,
(согласно распоряжению главы администрации города Мариуполя от _____
№ ____ «_____»).

1.3. Состояние Имущества на момент заключения Договора определяется
в акте приема-передачи по соглашению балансодержателя и Арендатора.

2. УСЛОВИЯ ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА

2.1. Арендатор вступает в пользование Имуществом в срок, указанный
в Договоре, но не ранее даты подписания Сторонами настоящего Договора
и акта приема-передачи Имущества. Акт приема-передачи приобщается
к Договору и является его неотъемлемой частью.

2.2. Передача Имущества в аренду не влечет за собой возникновения
у Арендатора права собственности на это Имущество. Собственником

Имущества остается муниципальная община, а Арендатор пользуется им в течение срока аренды.

2.3. Обязанность по составлению акта приема-передачи возлагается на балансодержателя Имущества.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Арендная плата определяется на основании Временной методики расчета арендной платы за использование Имущества.

Арендная плата за первый месяц аренды определяется путем корректировки размера арендной платы за базовый месяц аренды на индекс инфляции/индекс потребительских цен за период _____ (месяц, год).

Арендная плата за каждый следующий месяц определяется путем корректировки размера месячной арендной платы за предыдущий месяц на индекс инфляции/индекс потребительских цен за текущий месяц и начисляется после ___ числа месяца, следующего за отчетным. Арендатор самостоятельно ежемесячно перечисляет арендную плату, скорректированную согласно данным управления статистики ДНР, и вносит ее на счет Арендодателя без дополнительного уведомления.

Арендная плата зачисляется на специальный счет _____.

3.2. Установленную в п. 3.1 арендную плату Арендатор вносит путем перечисления на расчетный счет до ___ числа месяца, следующего за отчетным.

3.3. За просрочку арендной платы Арендатор уплачивает пеню в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки платежей, включая день оплаты.

3.4. Излишне уплаченная сумма арендной платы подлежит зачислению в счет предстоящих платежей или возврату Арендатору в установленном порядке. Возврат указанных средств осуществляется по заявлению Арендатора в соответствии с действующим законодательством.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

4.1. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор обязан:

4.1.1. Своевременно и в полном объеме уплачивать арендную плату независимо от хозяйственной деятельности и остальные обязательные платежи, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.2. Использовать арендуемое Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в разделе 1 договора;

4.1.3. Содержать арендуемое Имущество в исправном техническом состоянии, относиться к нему бережно, не допускать его ухудшения, предотвращать его повреждение и порчу; содержать Имущество в надлежащем состоянии, не худшем, чем на момент передачи его в аренду, с учетом нормального физического износа в порядке;

4.1.4. Своевременно осуществлять за собственный счет капитальный, текущий и другие виды ремонтов арендованного Имущества.

4.1.5. Беспрепятственно допускать к арендованному Имуществу представителей Арендодателя с целью проверки его использования в соответствии с условиями данного Договора.

4.1.6. Не передавать обязательства по Договору третьим лицам, не сдавать Имущество в субаренду полностью или частично без письменного согласования с администрацией города и предварительного согласования существенных условий договора субаренды.

4.1.7. После нормативно-правового урегулирования механизма предоставления страховых услуг в Донецкой Народной Республике застраховать в месячный срок Имущество в пользу Арендодателя на сумму не менее, чем его рыночная стоимость, согласно отчета о независимой оценке (для бюджетных учреждений – не менее, чем его балансовая стоимость) на весь срок аренды и предоставить Арендодателю копии страхового полиса и платежного поручения. Постоянно возобновлять Договор страхования таким образом, чтобы весь срок аренды Имущество было застраховано.

4.1.8. В случае изменения названия предприятия, телефона, юридического адреса, в течение 10-ти дней от даты возникновения указанных обстоятельств, письменно уведомить об этом Арендодателя.

4.2. ПРАВА АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

4.2.1. Использовать Имущество в соответствии с назначением и условиями Договора.

4.2.2. По согласованию с администрацией города Мариуполя проводить капитальный ремонт Имущества.

4.2.3. При надлежащем исполнении условий Договора предпочтение, при прочих равных условиях перед другими лицами, на пролонгацию срока действия Договора.

4.2.4. По согласию администрации города Мариуполя сдавать Имущество в субаренду. Плату за субаренду в размере, не превышающем арендную плату за объект субаренды, получает Арендатор. Остаток платы за субаренду направляется на счет Арендодателя.

4.3. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель обязуется:

4.3.1. Передать Имущество согласно Договору по акту приема-передачи Имущества одновременно с этим Договором.

4.3.2. Не совершать действий, которые бы препятствовали Арендатору пользоваться Имуществом на условиях данного Договора.

4.4. ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

4.4.1. Контролировать и осуществлять проверки состояния, направленности, эффективности и целевого использования объекта, переданного в аренду по данному Договору, принимать соответствующие меры реагирования.

4.4.2. Выступать с инициативой относительно внесения изменений в Договор или его расторжения в случае несвоевременного внесения арендной платы, ухудшения состояния Имущества, неисполнения или ненадлежащего исполнения условий данного Договора.

4.4.3. Осуществлять контроль состояния Имущества путем визуального обследования с составлением акта обследования Имущества.

4.4.4. Расторгнуть настоящий Договор аренды в одностороннем порядке и требовать возвращения Имущества, если Арендатор не вносит плату за пользование указанным Имуществом в течение трех месяцев подряд,

в случаях, предусмотренных действующим законодательством Донецкой Народной Республики, в том числе, если:

Арендатор пользуется Имуществом вопреки условиям настоящего Договора или его назначения.

Арендатор без разрешения Арендодателя передал Имущество в пользование другому лицу.

Арендатор своими действиями (бездействием) создает угрозу повреждения Имущества.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Арендодатель не отвечает по обязательствам Арендатора. Арендатор не отвечает по обязательствам Арендодателя, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Арендатор отвечает по своим обязательствам и по обязательствам, по которым он является правопреемником, исключительно собственным имуществом.

5.3. При проведении Арендатором ремонта или переоборудования Имущества, Арендатор несет ответственность за качество работ и все повреждения, вызванные ремонтом.

5.4. При ухудшении состояния или уничтожения Имущества по вине Арендатора он возмещает Арендодателю убытки в размере стоимости ремонта или восстановления Имущества.

5.5. Риск случайной гибели Имущества несет Арендодатель.

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

6. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если причиной их невыполнения являются независимые от них обстоятельства, возникшие после заключения

Договора в результате событий, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ, УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор заключен сроком на _____, действует с _____ г. по _____ г. включительно.

7.2. Изменения условий настоящего Договора или его расторжение допускаются по взаимному согласию Сторон, кроме случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором. По требованию одной из сторон Договор может быть изменен в случае введения в действие новых нормативных и законодательных актов, изменения цен, тарифов, арендных ставок и в других случаях, предусмотренных законодательством.

7.3. Действие настоящего Договора прекращается в результате:
окончания срока, на который он был заключен;
гибели Имущества;
досрочного расторжения по взаимному согласию Сторон или по решению суда;
банкротства Арендатора;
ликвидации Арендатора - юридического лица (смерти физического лица);
в результате одностороннего расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

7.4. В течение месяца до окончания срока действия Договора заинтересованная сторона направляет письмо другой стороне о пролонгации или прекращения Договора. Указанные действия оформляются дополнительным соглашением, которое является неотъемлемой частью Договора при обязательном наличии разрешения органа, уполномоченного управлять объектом аренды.

7.5. В случае расторжения Договора, окончания срока его действия и отказа от его продления, Арендатор обязан вернуть Имущество по акту приема-передачи в течении трех дней 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 частичной) Имущества по вине Арендатора.

7.6. Если иное дополнительно не согласовано Сторонами, местом возврата Имущества является место нахождения Арендодателя.

Продолжение приложения 4

7.7. Обязанность по составлению акта приема-передачи о возврате Имущества возлагается на Арендатора.

7.8. Возврат Арендатором Имущества в неудовлетворительном состоянии отражается в акте приёма-передачи, в котором определяется ущерб, нанесённый объекту, и сроки его возмещения;

7.9. Окончание срока действия Договора не освобождает Арендатора от обязанности оплатить задолженность по арендной плате, если такая возникла, в полном объеме.

7.10. Если Арендатор не выполняет обязанности относительно возврата Имущества, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты неустойки в размере двойной арендной платы за время просрочки.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

8.2. С подписанием этого Договора Стороны подтверждают согласие на сбор, обработку и использование персональных данных с целью обеспечения отношений, которые будут возникать в процессе исполнения настоящего Договора.

8.3. Договор составляется в трёх экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Акт приема-передачи

г. Мариуполь _____ «__» _____ 20__ г.

на _____, (далее – Арендодатель), действующий на основании _____, в лице _____, с одной стороны, и _____, (далее – Арендатор), действующий на основании _____, в лице _____, с другой стороны, (далее - Стороны), подписали настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в срочное платное пользование муниципальное иное отдельное индивидуально определенное имущество, (далее – Имущество),

№ п/п	Наименование	Количество	Стоимость (с учетом НДС), рублей	НДС, рос.руб.	Год выпуска

Техническое состояние Имущества:

Арендодатель подтверждает, что данное Имущество не обременено правами третьих лиц.

1.2. Арендатор каких-либо претензий к Арендодателю по передаче Имущества в соответствии с условиями договора № _____ от _____ не имеет;

1.3. Настоящий акт приема-передачи составлен в _____ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, идентичных по содержанию.

Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель

Арендатор

_____/_____/_____ /_____/_____/_____

41

УТВЕРЖДЕНА

распоряжением главы
администрации города Мариуполя
от 03.11.2022 № 61

ВРЕМЕННАЯ МЕТОДИКА
расчета арендной платы за использование
муниципального имущества города Мариуполя

1. Временная методика расчета арендной платы за использование муниципального имущества города Мариуполя (далее – Методика) разработана и действует на территории города Мариуполя на период до принятия соответствующего законодательства Донецкой Народной Республики относительно передачи в аренду имущества муниципальной формы собственности, в целях создания единого организационно-экономического механизма осуществления платы за аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности города Мариуполя.

2. Настоящая Методика устанавливает механизм расчета арендной платы и применяется при определении размера платы за аренду целостных имущественных комплексов муниципальных предприятий, их структурных подразделений, недвижимого и иного отдельного индивидуально определенного имущества, которое находится в муниципальной собственности города Мариуполя, кроме объектов жилого фонда и вспомогательных помещений жилого фонда (подвалы, тамбуры, чердаки, межквартирные коридоры, помещения технических этажей, кладовые, колясочные, лестничные клетки, вентиляционные камеры, помещения для хранения материалов, оборудования, инструментов и другие помещения, необходимые для обеспечения эксплуатации дома, придомовой территории и бытового обслуживания жителей дома).

3. Арендная плата – это плата за использование имущества, размер которой фиксируется в договоре аренды муниципального имущества города Мариуполя (далее – договор аренды).

Арендная плата не включает в себя: затраты на содержание арендованного имущества и прилегающей территории (для недвижимого имущества), плату за услуги (эксплуатационные, коммунальные и другие).

Данные платежи оплачиваются арендатором отдельно на основании заключенных договоров с соответствующими организациями - поставщиками услуг или возмещаются в полном объеме арендодателю на основании договора по согласованию сторон.

Арендатор обязан вносить арендную плату своевременно и в полном объеме. Арендная плата вносится арендатором независимо от результатов его хозяйственной деятельности и фактического использования арендатором объекта аренды в своей хозяйственной деятельности.

Арендная плата уплачивается со дня вступления в силу договора аренды и подписания акта приема-передачи имущества.

4. Стоимость передаваемого в аренду муниципального имущества (далее - объект аренды) указывается в договоре аренды по результатам независимой оценки. Оценка объекта аренды предшествует заключению договора аренды, кроме случаев, когда арендаторами являются предприятия, учреждения, организации, указанные в пункте 17 настоящей Методики, и осуществляется субъектами оценочной деятельности в порядке, установленном законодательством Донецкой Народной Республики.

Результаты независимой оценки действительны в течение шести месяцев от даты оценки, если другой срок не предусмотрен в отчете о проведении независимой оценки.

В случае, если на момент продления договора аренды последняя оценка объекта аренды была выполнена более, чем три года назад, для продления такого договора проводиться новая оценка объекта аренды.

Оплата стоимости работ по проведению независимой оценки осуществляется за счет арендатора.

5. Арендная плата рассчитывается в следующей последовательности:

определяется размер годовой арендной платы;

на основе размера годовой арендной платы устанавливается размер арендной платы за первый месяц аренды, который фиксируется в договоре аренды;

с учетом размера арендной платы за первый месяц аренды путем корректировки на индекс потребительских цен рассчитывается размер арендной платы за последующие месяцы аренды.

В случае, когда срок аренды менее или более одних суток (или одного месяца), то на основании размера месячной арендной платы рассчитывается суточная, а в случае необходимости, на основании размера суточной арендной платы рассчитывается почасовая арендная плата, которые фиксируются в договоре аренды.

Индекс потребительских цен публикуется Главным управлением статистики Донецкой Народной Республики в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики.

После утверждения порядка применения индекса инфляции на территории Донецкой Народной Республики размер месячной арендной платы за каждый последующий календарный месяц определяется путем корректировки размера арендной платы за предыдущий календарный месяц на индекс инфляции предыдущего месяца.

6. Арендная плата, определенная согласно настоящей Методике, является минимальным размером арендной платы за аренду муниципального имущества.

7. Размер годовой арендной платы для недвижимого имущества определяется по формуле:

$$A_{пл.} = C_{эо.} \times A_{с.} \times K_{р.} : 100$$

где:

$A_{пл.}$ – размер годовой арендной платы, в российских рублях;

$C_{эо.}$ – стоимость объекта аренды на дату проведения оценки, определенная путем проведения независимой оценки, в российских рублях;

$A_{с.}$ - арендная ставка в процентах за использование муниципального имущества города Мариуполя, согласно приложению к настоящей Методике, учитывающая вид деятельности, для которого используется объект аренды (цель использования);

$K_{р.}$ - коэффициент, который учитывает район расположения объекта аренды:

№	Расположение объекта аренды	Коэффициент
1	Центральный район	4
2	Приморский район	3
3	Орджоникидзевский район	2,7
4	Ильичевский район	2,5
5	Территории, находящиеся в ведении сельской и поселковых администраций	1,5

8. Размер месячной арендной платы за первый месяц аренды или после перерасчета арендной платы в соответствии с условиями договора аренды рассчитывается по формуле:

$$A_{мес.} = A_{пл.} \times И : 12$$

где:

$A_{мес.}$ – размер месячной арендной платы, в российских рублях;

$A_{пл.}$ – годовая арендная плата, определенная в соответствии с пунктом 7 настоящей Методики, в российских рублях;

$И$ – индекс потребительских цен за период с даты проведения независимой оценки до даты заключения договора аренды или перерасчета размера арендной платы в соответствии с условиями договора аренды.

Если размер месячной арендной платы меньше размера арендной платы за базовый месяц расчета, оплата арендной платы за текущий месяц производится в размере не ниже размера арендной платы за базовый месяц расчета.

9. Размер арендной платы за каждый последующий месяц определяется путем корректировки размера месячной арендной платы на индекс потребительских цен за текущий месяц.

10. При заключении договора не с первого числа месяца, начисление суммы арендной платы за неполный месяц осуществляется пропорционально количеству календарных дней в этом месяце.

11. При использовании арендатором объекта аренды менее чем один месяц (сутки), то на основе размера месячной (суточной) арендной оплаты, скорректированной на коэффициент активности (для расчета почасовой арендной платы), рассчитывается суточная и почасовая арендная плата.

12. Суточная арендная плата рассчитывается по формуле:

$$A_{\text{сут.}} = A_{\text{мес.}} : Ч_{\text{дн.мес.}}$$

где:

$A_{\text{сут.}}$ – размер арендной платы за сутки, в российских рублях;

$A_{\text{мес.}}$ – размер арендной платы за месяц аренды, в российских рублях;

$Ч_{\text{дн.мес.}}$ – число дней в месяце.

13. Почасовая арендная плата рассчитывается по формуле:

$$A_{\text{час.}} = A_{\text{сут.}} \times Ч : 24 \times 2$$

где:

$A_{\text{час.}}$ – размер арендной платы за час, в российских рублях;

$A_{\text{сут.}}$ – размер арендной платы за сутки, в российских рублях;

$Ч$ – количество часов аренды.

14. Если арендованное нежилое помещение является частью здания, строения, субъектом оценочной деятельности определяется стоимость нежилого помещения, либо, на усмотрение арендодателя, определяется стоимость здания, строения в целом, а стоимость помещения в данном случае рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{п.}} = S_{\text{з.}} : S_{\text{з.}} \times S_{\text{п.}},$$

где:

$S_{\text{п.}}$ – балансовая стоимость арендованного помещения, которое является частью здания, строения, в российских рублях.

$S_{\text{з.}}$ – стоимость здания, строения в целом (без учета стоимости подвальных и чердачных помещений, если они не используются арендатором), определенная путем независимой оценки, в российских рублях.

$S_{\text{з.}}$ – площадь здания, строения в целом (без учета площади подвальных и чердачных помещений, если они не используются арендатором), кв.м;

$S_{\text{п.}}$ – площадь арендованного помещения, кв.м.

При изменении площади нежилого помещения в период срока действия договора в случаях, не связанных с проведением строительных работ (перепланировка, реконструкция и прочее), расчетная площадь нежилого помещения (здания) не изменяется до окончания срока действия договора аренды.

15. В случае использования арендатором недвижимого имущества объекта аренды по нескольким целевым назначениям, для определения арендной платы применяется метод зонирования объекта аренды (определение площади для осуществления каждого из видов деятельности арендатора) с последующим применением для каждой зоны соответствующих арендных ставок и фиксированием площадей зон в договоре аренды.

При отсутствии возможности зонирования объекта аренды невозможно, арендная плата рассчитывается по максимальной ставке, которая определена для видов деятельности, по которым используется объект аренды.

16. Если встроенное нежилое помещение в жилом доме является самостоятельным объектом аренды и передано в аренду двум и более арендаторам, площадь аренды для каждого арендатора определяется как сумма основной площади (площади занимаемых комнат) и вспомогательной площади (площади коридоров, служб и т.д.), рассчитанной пропорционально занимаемой основной площади.

При условии, что встроенное нежилое помещение в жилом доме является самостоятельным объектом аренды и часть помещения передана одному или нескольким арендаторам, а часть помещения находится у одного или нескольких балансодержателей, тогда площадь аренды определяется как сумма основной площади (площади занимаемых комнат). Вспомогательные помещения (помещения общего пользования – коридоры, службы и т.д.) не являются объектами аренды. Их площадь для арендаторов и балансодержателей определяется пропорционально площади занимаемых комнат и включается в договор на возмещение затрат по содержанию дома и придомовой территории, который заключается одновременно с заключением договора аренды между арендодателем объекта аренды и арендатором.

В случае, если встроенное нежилое помещение является частью нежилого здания (административного и т.д.), площадь аренды определяется как сумма основной площади – площади занимаемых комнат. Помещения общего пользования здания (коридоры, службы и т.д.) в данном случае не являются объектом аренды. Их площадь для каждого арендатора определяется пропорционально площади занимаемых комнат и включается в договор на возмещение затрат по содержанию арендованного имущества.

Возмещение затрат на содержание арендованного имущества и плата за услуги (коммунальные и другие) производится арендатором балансодержателю со дня заключения договора аренды и подписания акта приема-передачи имущества.

17. Размер годовой арендной платы за аренду недвижимого и иного отдельного индивидуально определенного имущества (кроме целостных имущественных комплексов) составляет 2,00 (два) российских рубля в год для следующих арендаторов:

бюджетных организаций, учреждений, предприятий, которые финансируются за счет бюджета в соответствии с законодательством;

органов местного самоуправления;
 Центрального Республиканского Банка Донецкой Народной Республики
 и его отделений;
 органов Пенсионного Фонда Донецкой Народной Республики и его
 отделений;
 Общества Красного Креста и его отделений.

Арендаторам, указанным в вышеперечисленных абзацах настоящего пункта, индексация арендной платы не проводится.

В случае заключения договора аренды на срок менее одного года, арендная плата составляет 2,00 (два) российских рубля за весь срок аренды.

При досрочном расторжении договора аренды арендная плата для арендаторов, указанных в настоящем пункте настоящей Методики, перерасчету и возврату не подлежит.

18. Размер годовой арендной платы за аренду целостных имущественных комплексов муниципальных предприятий и за использование иного отдельного индивидуально определенного имущества (кроме недвижимого) устанавливается в размере 10% от рыночной стоимости объекта, определенной путем проведения независимой оценки, независимо от цели использования объекта аренды.

19. Арендатор имеет право требовать уменьшения арендной платы, если из-за обстоятельств, за которые он не отвечает, возможность пользования имуществом существенным образом уменьшилась. Расчет арендной платы в данном случае выполняется с применением арендной ставки, согласно пункту 18 приложения к настоящей Методике расчета арендной платы за использование муниципального имущества города Мариуполя.

Арендатор может быть освобожден от арендной платы за все время, на протяжении которого имущество не могло быть использовано им из-за обстоятельств, за которые он не отвечает.

В этом случае, арендатор должен направить письмо в адрес главы администрации города Мариуполя и акт обследования объекта аренды балансодержателем с указанием причин невозможности его использования.

Освобождение от арендной платы в данном случае оформляется арендодателем и арендатором дополнительным соглашением к договору аренды.

20. Размер платы за субаренду недвижимого и иного отдельного индивидуально определенного имущества рассчитывается в порядке, установленном настоящей Методикой для расчета размера платы за аренду указанного имущества.

21. Арендная плата за недвижимое имущество, которое передается в субаренду, определяется с учетом части стоимости такого имущества в общей

стоимости арендованного имущества по ценам, установленным при определении размера арендной платы, и согласовывается с арендодателем.

В случае субаренды помещения в здании, которое входит в состав целостного имущественного комплекса, плата за субаренду такого помещения определяется с учетом части стоимости такого помещения в общей стоимости соответствующего здания, входящего в состав основных средств целостного имущественного комплекса.

Плата за субаренду имущества в сумме, равной плате за имущество, которое передается в субаренду, поступает арендатору, который передает в субаренду арендованное им имущество.

Арендатор платит арендную плату независимо от уплаты субарендатором платы за субаренду.

22. В случае, если законодательством Донецкой Народной Республики устанавливается минимальная сумма арендного платежа за использование муниципального имущества, то размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с настоящей Методикой, не может быть ниже установленного минимального уровня.

23. Плата за аренду целостных имущественных комплексов муниципальных предприятий и другого имущества, находящегося в муниципальной собственности, перечисляется арендаторами 100 процентов в бюджет в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики.

Пропорции распределения арендной платы между арендодателем и бюджетом могут изменяться в связи с изменением настоящей Методики, принятием нормативных правовых актов по вопросам аренды в Донецкой Народной Республике.

24. Срок и порядок внесения арендной платы устанавливается в договоре аренды, но не позднее 25 числа отчетного месяца.

Арендаторами, указанными в пункте 17 настоящей Методики, арендная плата за каждый год использования муниципального имущества перечисляется единовременно по истечении такого года пользования имуществом, но не позднее 25 числа месяца, следующего за месяцем окончания такого года.

При досрочном расторжении договора аренды, арендная плата уплачивается не позднее дня окончания срока его действия.

25. Арендатор в течение двух рабочих дней со дня осуществления платежей предоставляет арендодателю копию платежного документа о перечислении арендной платы в бюджет в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики.

26. Если сумма, оплаченная в бюджет в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики, превышает сумму арендной платы, она засчитывается в счет следующих платежей.

27. Размер неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение сторонами своих обязательств устанавливается в договоре аренды.

Суммы неустойки, взысканные с арендатора, перечисляются в бюджет в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики.

28. Контроль над правильностью начисления, полнотой и своевременностью перечисления арендной платы, неустойки, исполнением других условий договора аренды осуществляется арендодателем.

Управляющий делами
администрации города Мариуполя



Н. А. Сотникова

Приложение
к Временной методике расчета
арендной платы за использование
муниципального имущества
города Мариуполя (пункт 7)

Арендные ставки
за использование муниципального имущества
города Мариуполя

Вид деятельности, для которой используется объект аренды	Арендная ставка, проценты
1	2
1. Размещение: ночных клубов, учреждений шоу – бизнеса.	50
2. Размещение: оборудования операторов, которые оказывают телекоммуникационные услуги подвижной (мобильной) связи, операторов и провайдеров телекоммуникаций, которые предоставляют услуги доступа в Интернет (кроме услуг проводной электросвязи, оказываемых операторами государственной или муниципальной формы собственности); рекламных и риэлтерских контор (агентств недвижимости); финансовых учреждений и их отделений (кроме отделений Центрального Республиканского Банка Донецкой Народной Республики), ломбардов, бирж, брокерских, дилерских, маклерских, банкоматов, терминалов (кроме принадлежащих Центральному Республиканскому Банку Донецкой Народной Республики); пунктов обмена валюты; автозаправочных станций; торговых объектов по продаже ювелирных изделий, изделий из драгоценных металлов и драгоценных камней, антиквариата, оружия.	30

1	2
3. Размещение: ресторанов, кафе, баров, интернет - кафе, компьютерных клубов; салонов красоты, саун, бань, соляриев, кабинетов массажа; торговых объектов по продаже автомобилей; торговых автоматов, отпускающих продовольственные товары, в том числе кофейные автоматы.	25
4. Организация концертов и другой зрелищно-развлекательной деятельности с целью осуществления предпринимательской деятельности.	25
5. Размещение: субъектов хозяйствования, осуществляющих консалтинговую и нотариальную деятельность; субъектов хозяйствования, предоставляющих юридические услуги (в том числе адвокатская деятельность); субъектов хозяйствования, предоставляющих бухгалтерские услуги; туристических агентств и гостиниц; авторемонтных мастерских.	22
6. Предоставление стоматологических услуг.	22
7. Размещение: мастерских по ремонту ювелирных изделий; субъектов хозяйствования, предоставляющих ритуальные услуги; субъектов хозяйствования, осуществляющих предпринимательскую деятельность в сфере здравоохранения, кроме предоставления стоматологических услуг.	20

1	2
<p>8. Размещение:</p> <p>субъектов хозяйствования, осуществляющих торговлю непродовольственными товарами;</p> <p>субъектов хозяйствования, осуществляющих торговлю товарами подакцизной группы (кроме автозаправочных станций);</p> <p>аптек и аптечных пунктов (кроме аптек, расположенных на территории, находящейся в ведении сельской и поселковых администраций).</p>	18
<p>9. Размещение:</p> <p>субъектов хозяйствования, осуществляющих торговлю продовольственными товарами;</p> <p>субъектов хозяйствования, предоставляющих ветеринарные услуги;</p> <p>субъектов хозяйствования, осуществляющих предпринимательскую деятельность в сфере физической культуры и спорта;</p> <p>спортивных организаций, учреждений и фитнес - клубов, тренажерных залов, плавательных бассейнов для всех возрастных групп;</p> <p>транспортных предприятий.</p>	17
<p>10. Размещение:</p> <p>складов, офисов резидентов Донецкой Народной Республики;</p> <p>зоомагазинов;</p> <p>субъектов хозяйствования, предоставляющих бытовые услуги (кроме услуг автосервиса, ритуальных услуг, салонов красоты, саун, бань, соляриев, кабинетов массажа), парикмахерских;</p> <p>частных учебных заведений;</p>	15

1	2
<p>предприятий общественного питания (кроме ресторанов, кафе, баров);</p> <p>субъектов хозяйствования, осуществляющих страховую деятельность;</p> <p>субъектов хозяйствования, осуществляющих торговлю товарами, бывшими в употреблении;</p> <p>субъектов хозяйствования, осуществляющих торговлю книжной продукцией</p> <p>субъектов хозяйствования государственной или муниципальной формы собственности, предоставляющих услуги проводной электросвязи.</p>	
<p>11. Размещение:</p> <p>учреждений культуры (кроме бюджетных), кинотеатров;</p> <p>субъектов хозяйствования, предоставляющих услуги по перевозке и доставке (вручению) почтовых отправлений.</p>	12
<p>12. Размещение:</p> <p>парикмахерских, обслуживающих льготную категорию населения;</p> <p>редакций средств массовой информации;</p> <p>автошкол, курсов по обучению водителей;</p> <p>субъектов хозяйствования, осуществляющих архитектурно-строительную деятельность;</p> <p>пекарен;</p> <p>субъектов хозяйствования, осуществляющих деятельность по выращиванию цветов, грибов;</p> <p>частных детских дошкольных воспитательных учреждений;</p>	10

1	2
аптек, аптечных пунктов, расположенных на территории, находящейся в ведении сельских и поселковых администраций.	
13. Размещение: оздоровительных учреждений для детей и молодежи; объектов почтовой связи на площади, используемой для предоставления услуг почтовой связи.	6
14. Размещение: общественных организаций с целью ведения предпринимательской деятельности; религиозных организаций; субъектов хозяйствования, осуществляющих предпринимательскую деятельность в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг (в том числе абонентских и аварийных служб).	5
15. Размещение: общественных туалетов; камер хранения; столовых, буфетов на территории организаций, осуществляющих образовательную деятельность.	4
16. Размещение: субъектов хозяйствования, осуществляющих деятельность в сфере сельского хозяйства; благотворительных организаций на площади, которая не используется для осуществления предпринимательской деятельности; творческих союзов, мастерских художников, скульпторов, народных мастеров; общественных организаций без цели ведения	3

1	2
предпринимательской деятельности.	
<p>17. Размещение:</p> <p>научно-исследовательских учреждений;</p> <p>организаций, которые предоставляют услуги по уходу за лицами с физическими или умственными отклонениями;</p> <p>библиотек, архивов, музеев;</p> <p>субъектов хозяйствования, осуществляющих деятельность в сфере довузовской подготовки.</p>	2
<p>18. На период проведения ремонтно-строительных работ в арендуемых помещениях, непригодных для осуществления деятельности арендатора из-за обстоятельств, за которые он не отвечает, сроком не более 6 месяцев.</p>	2
<p>19. Размещение:</p> <p>заведений социальной защиты для бездомных граждан, беспризорных детей, для временного или постоянного пребывания граждан преклонных лет и инвалидов;</p> <p>общественных организаций инвалидов, ветеранов войны, труда, организаций участников ликвидации последствий аварий на Чернобыльской АЭС, пострадавших от Чернобыльской катастрофы, ветеранов Афганистана на площади, которая не используется для осуществления предпринимательской деятельности;</p> <p>объединений (ассоциаций) собственников многоквартирных домов.</p>	1
<p>20. Иные виды деятельности, для которых используется объект аренды.</p>	15

**Марнупольское городское управление
Юстиции Министерства юстиции Донецкой
Народной Республики**

В данном документе пропито и пронумеровано

пятьдесят *четыре* (54) листов.

Исполнитель:

Ф.И.О. *Сидорова*

Дата *12.08.20* г.

