

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

к Порядку выявления, учета, хранения, оценки и распоряжения бесхозными недвижимыми вещами (пункт 18)

ТИПОВОЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ БЕСХОЗНОЙ НЕДВИЖИМОЙ ВЕЩИ, НАХОДЯЩЕЙСЯ В УПРАВЛЕНИИ

г. Донецк

« ____ » _____ 20 ____ г.

_____ (далее – Арендодатель) в лице
_____, действующего на основании
_____, с одной стороны и

_____ (далее – Арендатор) в лице
_____, действующего на основании
_____, с другой стороны, именуемые в
дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное пользование бесхозную недвижимую вещь, ее часть _____, находящуюся в управлении _____ (далее – Имущество), расположенную по адресу: _____, стоимость которой определена путем проведения независимой оценки согласно Отчету о независимой оценке по состоянию на « ____ » _____ 20 ____ г. и составляет _____ российских рублей _____ копеек, в том числе: _____.

1.2. Имущество передается в аренду в целях _____.

1.3. Состояние Имущества на момент заключения настоящего Договора определяется в акте приема-передачи.

Имущество считается переданным в аренду после подписания акта приема-передачи.

2. Условия передачи Имущества Арендатору

2.1. Арендатор вступает во временное возмездное пользование Имуществом в срок, указанный в настоящем Договоре, но не ранее даты подписания Сторонами настоящего Договора и акта приема-передачи. Акт приема-передачи прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

2.2. Передача Имущества в аренду не влечет возникновения у Арендатора права собственности на указанное Имущество, которым Арендатор пользуется в течение срока аренды.

2.3. Стоимость переданного в аренду Имущества определяется исходя из стоимости, указанной в Отчете о независимой оценке, составленном в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики в сфере оценочной деятельности.

2.4. Имущество передается в аренду без права приватизации и субаренды, а также без права заключения иных договоров, дающих право третьим лицам владеть либо пользоваться Имуществом или его частью.

3. Арендная плата

3.1. Арендная плата с учетом соответствующих индексов потребительских цен за каждый месяц пользования Имуществом путем безналичного расчета перечисляется в Республиканский бюджет Донецкой Народной Республики в размере 100 % ежемесячно не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным.

3.2. Расчет арендной платы осуществляется в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики в сфере арендных отношений.

Арендная плата за базовый месяц расчета – _____ 20__ г. составляет _____ российских рублей _____ копеек (расчет арендной платы).

Размер арендной платы за первый месяц аренды – _____ 20__ г. определяется путем корректировки размера арендной платы за базовый месяц на индекс потребительских цен за _____ 20__ г. (за период с первого числа месяца, следующего за базовым месяцем, до последнего числа первого месяца аренды).

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

Корректировка арендной платы осуществляется на основании информации об индексах потребительских цен.

В случае если определенный таким образом размер месячной арендной платы меньше размера арендной платы за базовый месяц расчета, внесение арендной платы за текущий месяц производится в размере не ниже размера арендной платы за базовый месяц расчета.

Оплата аренды Имушества производится со дня заключения настоящего Договора и подписания акта приема-передачи до дня возврата Имушества независимо от фактического пользования им.

Все расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях.

3.3. В случае пользования Имушеством в течение неполного календарного месяца (первого и (или) последнего месяцев аренды) арендная плата за дни пользования определяется на основе арендной платы за соответствующие месяцы пропорционально дням пользования.

3.4. Размер арендной платы пересматривается по требованию одной из Сторон в случае изменения методики расчета арендной платы, существенного изменения состояния Имушества по независящим от Сторон причинам, а также в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.5. Излишне перечисленные суммы арендной платы подлежат зачету в счет последующих платежей или возвращаются плательщику в соответствии с действующим законодательством.

3.6. В случае прекращения (расторжения) настоящего Договора Арендатор вносит арендную плату до дня возвращения Имушества по акту приема-передачи включительно. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Арендатора от обязанности оплатить задолженность по арендной плате, если такая возникла, в полном объеме с учетом санкций в Республиканский бюджет Донецкой Народной Республики.

3.7. Днем фактического исполнения обязательств по внесению арендной платы является день зачисления суммы платежа на соответствующий счет Республиканского бюджета Донецкой Народной Республики.

3.8. При внесении арендной платы Арендатор в платежном поручении указывает номер настоящего Договора и период, за который производится оплата.

3.9. Пеня и штрафы, уплачиваемые Арендатором, выделяются в платежном поручении отдельной строкой.

4. Восстановление Имушества

4.1. Восстановление Имушества осуществляется Арендатором в случае его повреждения или порчи.

5. Обязанности Арендатора

5.1. Арендатор обязуется:

5.1.1. Пользоваться Имуществом в соответствии с его целевым назначением, определенным пунктом 1.2 настоящего Договора, а также другими условиями настоящего Договора.

5.1.2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату в Республиканский бюджет Донецкой Народной Республики.

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

5.1.4. Обеспечивать Арендодателю доступ к Имуществу в целях осуществления контроля пользования им и выполнения условий настоящего Договора.

5.1.5. В случае возникновения угрозы или наступления чрезвычайных ситуаций, связанных с природной стихией (ураган, землетрясение, снегопад, гололедица и тому подобное), предоставлять работников для их предупреждения и ликвидации последствий в отношении Имущества.

5.1.6. После нормативного правового урегулирования механизма предоставления страховых услуг в Донецкой Народной Республике застраховать Имущество не менее чем на его остаточную стоимость согласно Отчету о независимой оценке и представить Арендодателю копии страхового полиса и платежного поручения; постоянно возобновлять действие договора страхования таким образом, чтобы в течение всего срока аренды Имущество было застраховано.

В случае когда по данным в акте оценки Имущества остаточная стоимость объекта аренды на дату оценки равна 00 российских рублей 00 копеек, для целей страхования Имущества определяется страховая стоимость Имущества.

5.1.7. Ежеквартально проводить с Арендодателем сверку взаиморасчетов по арендным платежам и оформлять соответствующие акты сверки.

5.1.8. В течение 10 (десяти) дней со дня осуществления платежа представлять Арендодателю копию платежного документа, подтверждающего внесение арендной платы.

5.1.9. Осуществлять расходы, связанные с содержанием Имущества. После подписания настоящего Договора самостоятельно заключать договоры об оплате коммунальных услуг (тепло-, водо-, электроснабжение, вывоз мусора и прочее) с организациями, которые предоставляют указанные услуги.

5.1.10. Нести ответственность за соблюдение правил эксплуатации инженерных сетей, пожарной безопасности, а также санитарных норм в помещениях согласно действующему законодательству.

5.1.11. В случае изменения счета, названия организации, номера телефона, юридического адреса, почтовых и платежных реквизитов, а также в случае принятия решения о реорганизации либо ликвидации письменно уведомлять об этом Арендодателя в течение 1 (одной) недели.

5.1.12. Представлять по требованию Арендодателя информацию о текущем техническом состоянии Имущества.

5.1.13. Содержать прилегающую территорию в надлежащем санитарном состоянии, производить очистку крыш, крылец, карнизов, водосточных труб и балконов от снега и льда.

5.1.14. Не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней письменно уведомлять Арендодателя о предстоящей дате освобождения Имущества в связи с окончанием срока действия либо досрочным расторжением настоящего Договора.

6. Права Арендатора

6.1. Арендатор имеет право:

6.1.1. Беспрепятственного доступа к Имууществу.

6.1.2. Самостоятельно распределять доходы, полученные в результате пользования Имуществом.

7. Обязанности Арендодателя

7.1. Арендодатель обязуется:

7.1.1. Организовать передачу Арендатору в аренду Имущества согласно настоящему Договору по акту приема-передачи, который подписывается между Арендатором и органом, уполномоченным управлять бесхозной недвижимой вещью, одновременно с настоящим Договором.

7.1.2. Не совершать действий, которые могут препятствовать Арендатору пользоваться Имуществом на условиях настоящего Договора.

7.1.3. В случае реорганизации Арендатора до прекращения действия настоящего Договора перезаключить настоящий Договор на тех же условиях с одним из правопреемников в случае его согласия.

8. Права Арендодателя

8.1. Арендодатель имеет право:

8.1.1. Осуществлять контроль выполнения условий настоящего Договора и пользования Имуществом, переданным в аренду согласно настоящему Договору, и в случае необходимости принимать соответствующие меры реагирования.

8.1.2. Выступать с инициативой относительно внесения изменений в настоящий Договор или его расторжения в случае ухудшения состояния Имущества вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора.

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

8.1.4. Расторгать настоящий Договор в одностороннем порядке и требовать возвращения Имущества в случае, если Арендатор не вносит плату за пользование Имуществом в течение трех месяцев подряд.

8.1.5. В одностороннем порядке полностью отказываться от исполнения обязательств по настоящему Договору хотя бы в одном из следующих случаев:

8.1.5.1. Арендатор без разрешения Арендодателя передал Имущество в пользование другому лицу.

8.1.5.2. Арендатор своими действиями и (или) бездействием создает угрозу повреждения, гибели Имущества и (или) существенно ухудшает состояние Имущества.

8.1.5.3. Арендатором не вносится арендная плата в течение 2 (двух) месяцев подряд или существует задолженность по арендной плате в сумме, равной арендным платежам за 2 (два) месяца.

8.1.5.4. Арендатор пользуется Имуществом с нарушением условий настоящего Договора или не в соответствии с назначением Имущества.

8.1.5.6. Арендатор систематически (2 (два) и более раз) не выполняет существенные условия настоящего Договора.

8.1.5.7. Арендатор не пользуется Имуществом на протяжении 3 (трех) месяцев подряд.

8.1.6. Осуществлять контроль своевременного и полного перечисления арендной платы, исполнения иных обязательств, возложенных на Арендатора согласно настоящему Договору, и применять меры ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

8.1.7. Запрашивать от Арендатора информацию о текущем техническом состоянии Имущества.

9. Ответственность и решение споров по Договору

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

9.2. Арендодатель не несет ответственности по обязательствам Арендатора. Арендатор не несет ответственности по обязательствам Арендодателя, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Арендатор несет ответственность по своим обязательствам и по обязательствам, по которым он является правопреемником, исключительно собственным имуществом. Взыскание по таким обязательствам не может быть обращено на Имущество.

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

9.4. Применение к виновной Стороне санкций, предусмотренных настоящим Договором, не освобождает ее от обязательства исполнить обязательство в натуре, за исключением случаев, когда Сторона отказалась от принятия исполнения обязательства.

9.5. Арендатор не вправе передавать третьим лицам свои права и обязанности по настоящему Договору.

9.6. В случае несвоевременного внесения арендных платежей и (или) внесения их не в полном объеме Арендатор дополнительно к сумме арендной платы уплачивает пеню в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки до дня погашения задолженности.

9.7. Текст настоящего Договора, любые материалы, информация и сообщения, которые касаются настоящего Договора, являются конфиденциальными и не могут передаваться третьим лицам без предварительного согласия Сторон, за исключением случаев, когда такая передача предусмотрена действующим законодательством.

10. Срок действия, условия изменения и прекращения действия Договора

10.1. Срок действия настоящего Договора определяется по соглашению Сторон.

Срок действия настоящего Договора составляет 1 (один) год, если Арендатором не предложен меньший срок аренды. Настоящий Договор может быть продлен (пролонгирован) по соглашению Сторон.

10.2. Изменение условий настоящего Договора или его расторжение допускаются по взаимному согласию Сторон, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором. Предлагаемые изменения

рассматриваются в течение 10 (десяти) календарных дней со дня их представления к рассмотрению другой Стороной. Указанные действия оформляются дополнительным соглашением, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.3. Действие настоящего Договора прекращается в случае:

10.3.1. Окончания срока, на который он был заключен.

10.3.2. Гибели Имущества.

10.3.3. Досрочного расторжения настоящего Договора по взаимному согласию Сторон или по решению суда.

10.3.4. Банкротства Арендатора.

10.3.5. Ликвидации Арендатора – юридического лица (смерти физического лица).

10.3.6. Одностороннего расторжения настоящего Договора в случаях, прямо предусмотренных настоящим Договором.

10.3.7. Принятия Межведомственной комиссией по вопросам управления бесхозными недвижимыми вещами решения о прекращении управления бесхозной недвижимой вещью – Имуществом, являющимся предметом настоящего Договора.

10.4. В случае если Арендатор не исполняет обязанности относительно возврата Имущества, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты неустойки в размере двойной платы за пользование Имуществом за все время просрочки.

Начисление данной неустойки не ограничивается каким-либо сроком и осуществляется до дня возврата Имущества Арендатором.

10.5. Имущество считается возвращенным с момента подписания акта приема-передачи между Арендатором и органом, уполномоченным управлять бесхозной недвижимой вещью, или лицом, определенным Арендодателем.

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

10.7. Настоящий Договор заключен в 2 (двух) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для Арендодателя и Арендатора.

10.8. Затраты, связанные с ремонтом, перепланировкой, переоборудованием Имущества, а также с произведенными Арендатором неотделимыми улучшениями, не подлежат возмещению или компенсации Арендодателем.

11. Платежные и почтовые реквизиты Сторон

11.1. Арендодатель: _____.

11.2. Арендатор: _____.

12. Приложения

12.1. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

12.2. К настоящему Договору прилагаются:

12.2.1. Расчет арендной платы.

12.2.2. Отчет о независимой оценке Имущества.

12.2.3. Акт приема-передачи.

Арендодатель

Арендатор
