



ДОНЕЦКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА
МАРИУПОЛЬСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

РЕШЕНИЕ

от 05.07.2024 № I/14-5

Об утверждении Порядка предоставления в аренду имущества и расчета стоимости аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Мариуполь Донецкой Народной Республики по договорам аренды имущества в целях реализации соглашений о размещении объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, о реализации масштабного инвестиционного проекта

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Донецкой Народной Республики от 17.08.2023 № 468-ПНС «О местном самоуправлении в Донецкой Народной Республике», Законом Донецкой Народной Республики от 17.05.2023 № 444-ПНС «Об инвестиционной политике и государственной поддержке инвестиционной деятельности в Донецкой Народной Республики», Постановлением Донецкой Народной Республики от 07.03.2024 № 23-1 «Об утверждении Порядка предоставления в аренду имущества и расчета стоимости аренды имущества, находящегося в государственной собственности Донецкой Народной Республики по договорам аренды имущества в целях реализации соглашений о размещении объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, о реализации масштабного инвестиционного проекта», Уставом муниципального образования городской округ Мариуполь Донецкой Народной Республики, принятым решением Мариупольского городского совета Донецкой Народной Республики от 10.11.2023 № I/5-1, Регламентом Мариупольского городского совета

Донецкой Народной Республики, утвержденным решением Мариупольского городского совета Донецкой Народной Республики от 19.03.2024 № 1/8-8, Мариупольский городской совет Донецкой Народной Республики,

РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок предоставления в аренду имущества и расчета стоимости аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Мариуполь Донецкой Народной Республики по договорам аренды имущества в целях реализации соглашений о размещении объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, о реализации масштабного инвестиционного проекта, согласно приложению к настоящему решению.

2. Настоящее решение опубликовать в сетевом издании Государственная информационная система нормативных правовых актов Донецкой Народной Республики – gisnra-dnr.ru.

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

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на заместителя главы Администрации городского округа Мариуполь Донецкой Народной Республики Перепечая Богдана Николаевича.

Временно исполняющий полномочия
главы муниципального образования
городского округа Мариуполь
Донецкой Народной Республики

О.В. Моргун

Председатель Мариупольского
городского совета
Донецкой Народной Республики
первого созыва



О.Г. Носенко

УТВЕРЖДЕН

Решением
Мариупольского городского Совета
Донецкой Народной Республики
от 05.07.2024 № I/14-5

Порядок предоставления в аренду имущества и расчета стоимости аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Мариуполь Донецкой Народной Республики по договорам аренды имущества в целях реализации соглашений о размещении объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, о реализации масштабного инвестиционного проекта

1. Настоящий Порядок предоставления в аренду имущества и расчета стоимости аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования городского округа Мариуполь Донецкой Народной Республики (далее – городской округ Мариуполь) по договорам аренды имущества в целях реализации соглашений о размещении объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, соглашений о реализации масштабного инвестиционного проекта (далее — Порядок) определяет последовательность действий при предоставлении в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Мариуполь, в рамках оказания имущественной поддержки инвестиционной деятельности в Донецкой Народной Республике без проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров.

2. Видами объектов имущества, предоставляемыми в аренду в соответствии с настоящим Порядком, являются: здания, строения, сооружения и помещения, единые недвижимые комплексы, объекты промышленных (промышленных) парков, промышленные технопарки, технопарки в сфере высоких технологий (далее — Имущество).

Инвесторами (Арендаторами) являются лица, которые осуществляют капитальные вложения на территории Донецкой Народной Республики с использованием собственных и (или) привлеченных средств в соответствии с законодательством Российской Федерации и Донецкой Народной Республики (далее – Инвестор).

Совещательный (комиссионный) орган муниципального образования городского округа Мариуполь - осуществляет рассмотрение заявлений

и документов, поступающие в Администрацию городского округа Мариуполь и принятие решений в рамках настоящего Порядка (далее – Уполномоченный орган). Полномочия и порядок работы Уполномоченного органа регламентируется отдельным муниципальным нормативным актом.

Государственные или муниципальные преференции - предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий.

3. В соответствие с требованиями статьи 19-20 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Имущество может быть предоставлено в аренду без проведения торгов на основании правовых актов федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов органа или организации исключительно в целях:

- 1) развития образования и науки;
- 2) проведения научных исследований;
- 3) защиты окружающей среды;
- 4) сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- 5) развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей;
- 6) развития физической культуры и спорта;
- 7) обеспечения обороноспособности страны и безопасности государства;
- 8) производства сельскохозяйственной продукции;
- 9) социального обеспечения населения;
- 10) охраны труда;
- 11) охраны здоровья граждан;
- 12) поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;
- 13) поддержки социально ориентированных некоммерческих организаций в соответствии с Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";
- 14) определяемых другими федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

4. Имущество может быть предоставлено в аренду без проведения торгов в целях, предусмотренных пунктом 3 настоящего Порядка, и предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за исключением случаев, если Имущество предоставляется:

1) на основании федерального закона, правового акта Президента Российской Федерации, правового акта Правительства Российской Федерации, закона Донецкой Народной Республики о бюджете, нормативных правовых актов органов местного самоуправления о бюджете, содержащих либо устанавливающих порядок определения размера государственной или муниципальной преференции и ее конкретного получателя;

2) путем направления на финансовое обеспечение непредвиденных расходов средств резервных фондов в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации;

3) в размере, не превышающем установленного Центральным банком Российской Федерации предельного размера расчетов наличными деньгами в Российской Федерации между юридическими лицами по одной сделке, если такая преференция предоставляется не чаще чем один раз в год одному лицу;

4) в соответствии с государственными программами (подпрограммами) Российской Федерации, государственными программами (подпрограммами) Донецкой Народной Республики и муниципальными программами (подпрограммами), содержащими мероприятия, направленные на развитие малого и среднего предпринимательства.

Заявление о даче согласия на предоставление Имущества в аренду без проведения торгов в федеральный антимонопольный орган, направляется Уполномоченным органом.

Форма заявления о даче согласия на предоставление государственной или муниципальной преференции установлена в приложении № 5 к Административному регламенту Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по рассмотрению заявлений о даче согласия на предоставление государственной или муниципальной преференции, утвержденного приказом ФАС России от 16 декабря 2009 г. N 841.

5. Рассмотрение вопроса о соответствии объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта установленным критериям, заключении, изменении и расторжении соглашения о размещении объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с использованием Имущества, находящегося в собственности городского округа Мариуполь и предоставляемого в аренду без проведения торгов, мониторинг выполнения обязательств, предусмотренных соответствующим соглашением осуществляются в соответствии с Порядком рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта

установленным критериям, заключения, изменения и расторжения соглашения о размещении объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта на земельных участках, находящихся в собственности городского округа Мариуполь и предоставляемых в аренду без проведения торгов в соответствии с Распоряжением Главы Донецкой Народной Республики, мониторинг выполнения обязательств, предусмотренных соответствующим соглашением, утвержденного постановлением Правительства Донецкой Народной Республики от 22 июня 2023 г. № 45-6 «О некоторых вопросах предоставления юридическим лицам земельных участков, находящихся в собственности Донецкой Народной Республики и муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов» (далее — Порядок предоставления земельных участков) с учетом особенностей, определенными настоящим Порядком.

6. Передача в аренду Имущества осуществляется после принятия Инвестиционным комитетом Донецкой Народной Республики решения о соответствии объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения или масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным Законом Донецкой Народной Республики от 17 мая 2023 года № 444-ПНС «Об инвестиционной политике и государственной поддержке инвестиционной деятельности в Донецкой Народной Республике» (далее – Закон), заключения Соглашения о размещении объектов социально-культурного или коммунально-бытового назначения, соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта (далее — Соглашение).

7. Арендодателями, уполномоченными на заключение соответствующих договоров аренды Имущества являются:

- а) Администрация городского округа Мариуполь в отношении имущества казны городского округа Мариуполь;
- б) предприятия, учреждения, организации муниципальной формы собственности — в отношении Имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения, оперативного управления.

8. Срок аренды Имущества устанавливается на срок действия Соглашения.

9. Инвестор, заинтересованный в предоставлении Имущества в аренду с целью размещения объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабного инвестиционного проекта обращается к Инвестиционному уполномоченному Администрации городского округа Мариуполь с заявлением о предварительном согласовании возможности предоставления в аренду Имущества, к которому прилагаются следующие документы:

а) паспорт объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения (подпункт 1 пункта 6 Порядка предоставления земельных участков), и при предоставлении паспорта масштабного инвестиционного проекта (подпункт 1 пункта 7 Порядка предоставления земельных участков) помимо информации о земельных участках (при наличии) указывается информация

об Имуществе (в том числе кадастровый номер, адрес, площадь, вид разрешенного использования);

б) письмо, подписанное руководителем или иным уполномоченным лицом заявителя и скрепленное печатью заявителя (при наличии печати), с обоснованием необходимости использования Инвестором Имущества исключительно в целях реализации соглашений о размещении объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, соглашений о реализации масштабного инвестиционного проекта (далее – Соглашение);

в) выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на каждый объект Имущества;

г) графический документ, содержащий варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений планируемого использования Имущества, сведений о характеристиках планируемого развития территории;

д) проект договора аренды.

10. Инвестиционный уполномоченный в течение 2 рабочих дней с даты регистрации заявления Инвестора, инициирует проведение заседания Уполномоченного органа в целях рассмотрения заявления и документов Инвестора на предмет предварительного согласования возможности предоставления в аренду Имущества.

Уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней с даты получения соответствующих документов, рассматривает заявление и документы, предоставленные Инвестором, на предмет:

а) осуществления разграничения (отнесения) Имущества к муниципальной собственности муниципального образования городского округа Мариуполь;

б) наличия государственной регистрации права собственности на Имущество;

в) наличия (отсутствия) принятых решений о предоставлении Имущества в аренду, доверительное управление, безвозмездное пользование (ссуду), наличия принятия решения об иных сделках.

г) ожидаемых результатов влияния реализации инвестиционного проекта на социально-экономическое развитие муниципального образования городского округа Мариуполь;

д) наличия (отсутствия) оснований для отказа в предоставлении Инвестору в аренду Имущества.

По результатам рассмотрения заявления и документов Инвестора Уполномоченным органом принимается письменное решение (в форме протокола) о передаче документов в ГК «Корпорация развития Донбасса» для их дальнейшего рассмотрения либо решение об отказе.

При этом, в предварительном письменном решении Уполномоченного органа в обязательном порядке должно быть отражено условие, что Имущество предоставляется в аренду без проведения торгов исключительно после соблюдения процедуры о соответствии объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным Законом Донецкой Народной Республики от 17 мая 2023 года № 444-ІНС «Об инвестиционной политике и государственной поддержке инвестиционной деятельности в Донецкой Народной Республике» и Порядка предоставления земельных участков.

Письменный отказ в предоставлении Имущества в аренду без проведения торгов подписывается главой муниципального образования городской округ Мариуполь и предоставляется Инвестору лично в руки либо почтовым отправлением.

Основанием для отказа Инвестору в предоставлении Имущества в аренду без торгов является:

- а) не предоставление Инвестором документов, согласно п. 7 настоящего Порядка;
- б) наличие обращения в Уполномоченный орган двух и более Инвесторов;
- в) наличие отрицательного заключения органов прокуратуры в отношении проекта решения Главы о передаче Имущества в аренду без торгов (в случае обращения в органы прокуратуры);
- г) отсутствие разграничения (отнесения) Имущества к муниципальной собственности муниципального образования городского округа Мариуполь;
- д) отсутствие государственной регистрации права собственности на Имущество (права муниципальной собственности муниципального образования городского округа Мариуполь);
- е) не соответствие ожидаемых результатов влияния реализации инвестиционного проекта на социально-экономическое развитие городского округа Мариуполь;
- ё) отказ антимонопольного федерального органа о даче согласия на предоставления Имущества в аренду без проведения торгов.

11. Для рассмотрения вопроса о соответствии объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения (далее – объект), масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным Законом Донецкой Народной Республики от 17 мая 2023 года № 444-ІНС «Об инвестиционной политике и государственной поддержке инвестиционной деятельности в Донецкой Народной Республике» Уполномоченный орган направляет заявление и документы, предусмотренные пунктами 6 и 7 Порядка

предоставления земельных участков и пунктом 8 настоящего Порядка, в Государственный концерн «Корпорация развития Донбасса» (далее – Корпорация).

Документы, предусмотренные подпунктом 1 пункта 6 Порядка предоставления земельных участков, и графический документ, предусмотренный подпунктом 8 пункта 7 Порядка предоставления земельных участков, в части содержания вариантов планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки земельного участка, сведений о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, предоставляются при наличии.

12. После получения документов, указанных в пункте 11 Порядка ГК «Корпорация развития Донбасса» осуществляет их регистрацию, рассмотрение и анализ в соответствии с пунктами 9-12,14 Порядка предоставления земельных участков.

13. При получении для рассмотрения документов согласно пункту 12 Порядка предоставления земельных участков, Администрация городского округа Мариуполь Донецкой Народной Республики, рассматривает документы на предмет обстоятельств указанных в подпункте 9 пункта 12 Порядка предоставления земельных участков.

14. После подготовки сводного заключения в соответствии с пунктом 14 Порядка предоставления земельных участков, ГК «Корпорация развития Донбасса» направляет документы и сводное заключение на рассмотрение Инвестиционному комитету Донецкой Народной Республики для принятия решения о соответствии либо несоответствии проекта критериям, установленным статьей 13 Закона Донецкой Народной Республики «Об инвестиционной политике и государственной поддержке инвестиционной деятельности в Донецкой Народной Республике».

Решение Инвестиционным комитетом Донецкой Народной Республики в отношении Имущества, принимается в соответствии с пунктом 16 Порядка предоставления земельных участков.

15. Решение Инвестиционного комитета Донецкой Народной Республики о соответствии инвестиционного проекта критериям, установленным статьей 13 Закона, направляется в администрацию городского округа Мариуполь.

16. После принятия решения Инвестиционным комитетом Донецкой Народной Республики, предусмотренного подпунктом "а" пункта 16 Порядка предоставления земельных участков, о целесообразности заключения соглашения о размещении объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта при подготовке проекта Соглашения в соответствии с Примерной формой соглашения о размещении объекта социально-культурного

и коммунально-бытового назначения, о реализации масштабного инвестиционного проекта, являющейся приложением 8 к Порядку предоставления земельных участков, в такой проект соглашения включаются объекты Имущества.

17. Проект Соглашения направляется в Корпорацию, которая рассматривает и согласовывает проект Соглашения с администрацией городского округа Мариуполь и Инвестором.

Соглашение может быть дополнено условиями, необходимыми для обеспечения его реализации, учитывающими специфику размещения объекта или направления реализации инвестиционного проекта.

Согласование проекта Соглашения осуществляется в срок, не превышающий 10 (десяти) календарных дней с даты получения проекта Соглашения.

18. С целью заключения договора аренды о предоставлении Имущества без проведения торгов, Инвестор (Арендатор) обращается к Арендодателю с заявлением, в котором указывается:

- а) наименование и место нахождения заявителя, а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика;
- б) кадастровые номера испрашиваемого Имущества;
- в) вид права, на котором заявитель желает получить Имущество;
- г) цель использования Имущества;
- д) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с заявителем.

19. К заявлению о предоставлении Имущества прилагаются следующие документы:

- а) проект договора аренды по форме, являющейся приложением 1 к настоящему Порядку;
- б) приказ о назначении, решение собрания, содержащие полномочия представителя Арендатора, либо доверенность, удостоверенную в соответствии с пунктом 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации;
- в) копия проекта Соглашения, согласованного в соответствии с настоящим Порядком;

20. После получения документов, указанных в пунктах 18 и 19 Порядка, Арендодатель обращается с данными документами в Уполномоченный орган, который дает поручение структурному подразделению администрации городского округа Мариуполь, на которое возложены функции по управлению и распоряжению Имуществом, об организации подготовки проекта решения Главы муниципального образования городского округа

Мариуполь Донецкой Народной Республики о предоставлении Имущества в аренду Инвестору без проведения торгов и заключения договора аренды Имущества без проведения торгов (далее – проект решения Главы) в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и Донецкой Народной Республики. Проект решения Главы согласовывается и подписывается в течение 10 рабочих дней.

Проект решения Главы в обязательном порядке согласовывается с органами прокуратуры на предмет отсутствия коррупционных факторов.

В случае отрицательного заключения органов прокуратуры в отношении проекта решения Главы, Уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении Инвестору в аренду Имущества без проведения торгов.

21. Арендодатель в течение 5 (пяти) рабочих дней после вступления в силу соответствующего решения Главы о предоставлении Имущества в аренду направляет Инвестору для подписания проект договора аренды Имущества.

Инвестору (его представителю) предоставляется необходимое количество подписанных договоров аренды Имущества и необходимое количество экземпляров заверенной копии решения Главы о заключении договора аренды Имущества лично в руки.

22. Арендная плата за использование Имущества уплачивается Арендатором ежеквартально в срок не позднее 15 (пятнадцатого) числа второго месяца, следующего за каждым кварталом календарного года и:

в случае самостоятельного ведения деятельности определяется как произведение ставки арендной платы, определенной согласно пункту 23 настоящего Порядка, и выручки арендатора, полученной в результате использования Имущества за календарный квартал;

в случае передачи Имущества в субаренду определяется как произведение ставки арендной платы, определенной согласно пункту 23 настоящего Порядка, и выручки субарендатора, полученной в результате использования Имущества за календарный квартал.

В случае если у арендатора (субарендатора) отсутствует выручка в результате использования Имущества за календарный квартал, то фиксированная арендная плата составляет 1 рубль.

Арендная плата в размере 100% направляется в бюджет муниципального образования городской округ Мариуполь.

Выручка арендатора (субарендатора) для расчета арендной платы за использование Имущества определяется строкой «Выручка» промежуточной (квартальной) и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В случае если в ходе сверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности выявлены несоответствия сведений о выручке, представленных арендатором (субарендатором) в составе такого отчета, данным, полученным из налогового органа и (или) указанным в налоговой декларации по налогу на прибыль организаций за отчетный год (показатель «Доходы от реализации» строка 010 Листа 2), что привело к уплате арендной платы за использование

Имущества в меньшем размере, то арендатор (субарендатор) обязан доплатить соответствующую разницу.

Сверка происходит в срок не позднее 15 (пятнадцатого) апреля календарного года, следующего за календарным годом, за который производится уплата арендной платы.

В случае, если выявленные несоответствия повлекли уплату платежей в большем размере, то соответствующая разница арендодателем не возмещается и будет учтена в счет будущих арендных платежей по договору аренды.

При этом, в случае если арендные платежи уплачены в большем размере и будущие арендные платежи не предусмотрены ввиду прекращения договора аренды, арендатор вправе вернуть излишне уплаченный платеж в течение 3 лет со дня уплаты в соответствии со статьей 40.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации.

23. Размер ставки арендной платы определяется в зависимости от назначения Имущества, целей использования Имущества, заявленных Инвестором, а также периода владения и пользования Имуществом и определяется в соответствии со следующей таблицей:

Назначение Имущества	Использование Имущества	Период владения и пользования Имуществом	
		первый год	второй и последующий годы
		Ставки арендной платы, %	
Производственные и иные объекты	Самостоятельное ведение деятельности	1	
Торговые объекты, складские и офисные объекты	Самостоятельное ведение деятельности	2	4
	Передача в субаренду	25	
Объекты промышленных (промышленных) парков, технопарков, технопарков в сфере высоких технологий	Самостоятельное ведение деятельности	1	
	Передача в субаренду	15	

24. Размер ставки арендной платы определяется арендодателем в соответствии с настоящим Порядком и устанавливается договором аренды.

25. В целях учета выручки арендатора, полученной в результате использования Имущества путем сдачи в субаренду, арендодатель согласовывает передачу Имущества в субаренду при условии открытия арендатором специального расчетного счета и включения в договоры субаренды условия о поступлении арендных платежей по договору субаренды на специальный расчетный счет. В случае расхождения сведений о размере выручки арендатора, полученной в результате использования Имущества путем сдачи в субаренду, по данным выписки по специальному расчетному счету и по данным финансовой отчетности арендатора, для целей определения размера арендной платы принимается наибольшее значение.

Приложение № 1

к Порядку предоставления в аренду имущества и расчета стоимости аренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Мариуполь по договорам аренды имущества в целях реализации соглашений о размещении объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, о реализации масштабного инвестиционного проекта

**Типовая (рекомендуемая) форма договора аренды имущества,
находящегося в муниципальной собственности
муниципального образования городского округа Мариуполь
Донецкой Народной Республики**

г. _____ «__» _____ 202__ г.

_____ (наименование муниципального образования),
именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице

_____ (должность, ФИО), действующего на основании _____
(документ, подтверждающий полномочия),

с одной стороны, и _____

{наименование или Ф.И.О.}, именуемое в дальнейшем Арендатор,
в лице _____ (должность, Ф.И.О.), действующего
на основании _____ {документ,
подтверждающий полномочия), с другой стороны, именуемые в дальнейшем
Стороны, заключили настоящий договор (далее — Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В целях реализации Соглашения _____

(наименование, дата, номер соглашения о размещении объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения / о реализации масштабного инвестиционного проекта) (далее — Соглашение)

Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду недвижимое имущество (здание, сооружение), расположенное по

адресу: _____, для целей реализации масштабного инвестиционного проекта (проекта по размещению объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения) в соответствии с условиями Соглашения, которое прилагается к договору и является его неотъемлемой частью, и использования в соответствии с его целевым назначением (далее — Имущество, Объект).

1.2. Состав Имушества, передаваемого в аренду, предусмотрен в приложении 1 к настоящему Договору.

Площадь передаваемого в аренду Имушества — _____ кв. м.

1.3. Имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора, предоставляется Арендатору без конкурса или аукциона в соответствии с частью 5 статьи 21 Закона Донецкой Народной Республики от 17 мая 2023 года № 444-ПНС «Об инвестиционной политике и государственной поддержке инвестиционной деятельности в Донецкой Народной Республике».

1.4. Имущество передается Арендатору по Акту приема-передачи (по форме №ОС-1а, утвержденной постановлением Госкомстата РФ от 21 января 2003 года № 7 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету основных средств»), составленному и подписанному Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа). Акт приема-передачи подписывается Сторонами в течение 3 дней с даты подписания Договора.

1.5. Арендодатель обязан предоставить Арендатору во временное пользование имущество (при наличии такового), которое (образует единое целое с Объектом Соглашения и (или) предназначено для использования по общему назначению с Объектом Соглашения — указать нужное) для осуществления Арендатором деятельности, в соответствии с условиями Соглашения указанного в п. 1.1 настоящего Договора (далее — иное имущество).

Состав иного имущества и его описание, в том числе технико-экономические показатели, приведены в Приложении № _____ к настоящему Договору.

Арендодатель гарантирует, что он является собственником иного имущества, права пользования которым передаются Арендатору в соответствии с настоящим Договором.

Иное имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности, оперативного управления или хозяйственного ведения на основании _____ (наименование и реквизиты правоустанавливающих документов и (или) документов о государственной регистрации прав собственности Арендатора в отношении каждого

объекта иного имущества либо объекта недвижимого имущества, входящего в состав иного имущества).

Права Арендатора на пользование входящими в состав иного имущества объектами недвижимого имущества подлежат государственной регистрации в соответствии с п. 4.12 настоящего Договора.

1.6. Сведения об Имуществе, передаваемом в аренду, предусмотренные настоящим Договором и приложениями к нему, являются достаточными для надлежащего использования Имущества в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора.

1.7. На момент заключения данного Договора Имущество не отчуждено, не передано во временное владение и пользование (в аренду), в доверительное управление, не заложено, в споре не состоит, правами третьих лиц не обременено, под арестом не состоит.

1.8. На момент заключения настоящего Договора Объект Договора закреплен на _____ праве хозяйственного ведения или _____ оперативного управления за _____ (указать наименование муниципального предприятия, учреждения) на основании _____ (наименование и реквизиты правоустанавливающих документов и (или) документов о государственной регистрации прав собственности Арендодателя в отношении каждого объекта недвижимого имущества, входящего в состав Объекта Договора).

1.9. Передача в аренду Имущества не влечет передачу прав собственности на него и не является основанием для дальнейшего выкупа Имущества Арендатором, за исключением случаев, установленных действующим законодательством. Собственником Имущества остается муниципальное образование городской округ Мариуполь, а Арендатор пользуется им в течение срока аренды.

1.10. Состав и стоимость Имущества определены на основании _____ (информации о рыночной стоимости имущества, установленной на основании независимой оценки, проведенной в соответствии с законодательством в сфере оценочной деятельности, материалов полной инвентаризации, аудиторского заключения, передаточного баланса) по состоянию на «___» _____ 20___ и составляют _____.

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

1.12. Передача в аренду земельного участка оформляется отдельным договором.

1.13. Объект учитывается отдельно от прочего имущества Арендатора, на отдельном балансе с обозначением того, что это имущество является арендованным.

2. Условия передачи и возврата недвижимого имущества

2.1. Арендатор вступает в платное пользование Объектом в срок, указанный в Договоре, но не ранее даты подписания Сторонами настоящего Договора, акта приема-передачи Имущества.

2.2. При прекращении Договора Арендатор возвращает Объект в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

2.3. Подготовка Объекта к передаче Арендодателю, включая составление и представление на подписание акта приема-передачи Имущества, является обязанностью Арендатора и осуществляется за его счет.

2.4. Стоимость Объекта, который возвращается Арендатором, определяется на основании передаточного баланса, составленного по данным инвентаризации имущества на дату прекращения действия настоящего Договора, сверенного с передаточным актом, при передаче Имущества в аренду.

2.5. Объект считается возвращенным с даты подписания акта приема-передачи Имущества.

2.6. Запрещается передача арендованного Имущества в субаренду, а также передача своих прав и обязанностей по Соглашению и (или) настоящему договору аренды Имущества третьим лицам, за исключением передачи в субаренду торговых объектов, складских и офисных объектов, объектов промышленных (промышленных) парков, промышленных технопарков, технопарков в сфере высоких технологий.

2.7. Запрещается дарение, продажа, обмен, предоставление во временное пользование либо займы материальных ценностей, входящих в состав Имущества, передача прав и обязанностей по настоящему Договору в отношении таких ценностей другому лицу, залог Имущество, внесение в уставный капитал или имущество третьих лиц.

3. Арендная плата

3.1. Арендная плата определяется на основании Порядка предоставления в аренду имущества и расчета стоимости аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Мариуполь по договорам аренды имущества в целях реализации соглашений о размещении объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, о реализации масштабного инвестиционного проекта, утвержденного Решением Мариупольского городского Совета Донецкой Народной Республики от _____ № _____ (далее — Порядок). В случае, если у Арендатора отсутствует выручка в результате использования Имущества за календарный квартал, то фиксированная арендная плата составляет 1 рубль.

3.2. В арендную плату не входят:

- 1) плата за пользование земельным участком, на котором расположен Объект аренды, или соответствующей долей в земельном участке;
- 2) плата за эксплуатационное обслуживание, а также плата за пользование общей собственностью;
- 3) плата за предоставляемые коммунальные услуги.

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

3.4. Размер арендной платы будет пересмотрен в случае, если в ходе сверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности выявлены несоответствия сведений о выручке, представленных Арендатором в составе такого отчета, данным, полученным из налогового органа и (или) указанным в налоговой декларации по налогу на прибыль организаций за отчетный год (показатель «Доходы от реализации» строка 010 Листа 2).

3.5. Арендная плата, перечисленная несвоевременно или не в полном объеме в соответствии с пунктом 3.6 раздела 3 настоящего Договора взыскивается в бюджет муниципального образования городской округ Мариуполь с учетом пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

3.6. Исполненными обязательствами по оплате арендных платежей является факт перечисления денежных средств в бюджет муниципального образования городской округ Мариуполь.

3.7. Сумма арендной платы, излишне перечисленная Арендатором в бюджет муниципального образования городской округ Мариуполь, зачисляется в счет будущих платежей.

3.8. В случае если Арендатор продолжает пользоваться Имуществом после прекращения срока действия настоящего Договора и в течение 10 рабочих дней после прекращения срока действия настоящего Договора не возвратил Имущество Арендодателю, Арендатор обязан уплатить арендную плату, за весь период фактического пользования Имуществом (до дня возврата Имущества по акту приема-передачи включительно) в размере, равном двойной ставке арендной платы, установленной настоящим Договором. Прекращение срока действия настоящего Договора не освобождает Арендатора от обязанности оплатить задолженность по арендной плате, если такая возникла, в полном объеме, включая начисленные на дату подписания акта приема-передачи (возврата) пени, в бюджет муниципального образования городской округ Мариуполь.

3.9. Задолженность по арендной плате, которая образовалась в период действия настоящего Договора, взыскивается в бюджет муниципального образования городской округ Мариуполь, с учетом пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

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

3.11. В случае приватизации (отчуждения) арендованного имущества в пользу Арендатора, арендная плата начисляется до даты подписания акта приема-передачи имущества на основании договора купли-продажи, заключенного сторонами.

3.12. В случае возврата Имущества в течение 10 рабочих дней после прекращения Договора арендная плата за данный период перечисляется Арендатором в бюджет муниципального образования городской округ Мариуполь, в течение 10 календарных дней после подписания акта приема-передачи (возврата) арендованного имущества.

4. Обязанности Арендатора

4.1. Арендатор обязуется использовать Имущество в соответствии с его назначением, условиями Соглашения и условиями настоящего Договора.

4.2. Арендатор обязуется своевременно и в полном объеме оплачивать арендную плату.

4.3. Арендатор обязуется обеспечивать сохранность Имущества, предотвращать его повреждение и порчу, содержать Имущество в порядке, предусмотренном санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

4.4. Арендатор обязуется обеспечивать доступ в арендованные помещения представителей Арендодателя для проверки его состояния и соответствия цели использования арендованного Имущества в соответствии с условиями Соглашения и условиями настоящего Договора.

4.5. Арендатор обязуется обеспечить проведение государственной экспертизы результатов инженерных изысканий, проектной документации, включающей проверку достоверности определения сметной стоимости строительства объектов капитального строительства в случае необходимости проведения капитального ремонта или реконструкции Имущества.

4.6. Арендатор обязуется своевременно осуществлять за собственные средства текущий ремонт Имущества, производить капитальный ремонт и реконструкцию Имущества с письменного согласия Арендодателя.

4.7. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора Арендатор обязуется возвратить Арендодателю Имущество в надлежащем состоянии, не худшем, чем на момент передачи его в аренду, с учетом нормального физического износа, в случае ухудшения состояния или потери (полной или частичной) Имущества по вине Арендатора — компенсировать Арендодателю (Балансодержателю) убытки, размер которых определяется соответствии с действующим законодательством.

4.8. Арендатор обязуется осуществлять затраты, связанные с содержанием Имущества, и в течение 15 дней после подписания настоящего Договора заключить

с Арендодателем Имущества договор о компенсации затрат Арендодателя на содержание Имущества и предоставление коммунальных услуг.

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

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

4.10. В случаях изменения расчетного счета, наименования, телефона, места нахождения, а также принятия решения о ликвидации или возбуждении дела о банкротстве, Арендатор обязуется уведомлять об этом Арендодателя в недельный срок.

4.11. По требованию Арендодателя Арендатор обязуется представлять необходимые материалы, сведения, документы, подтверждающие выполнение условий Соглашения и условий настоящего Договора.

4.12. В случае, если настоящий Договор заключен на срок не менее года, Арендатор обязан обеспечить проведение государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Донецкой Народной Республике в течение 40 дней со дня его подписания за свой счет и своими силами.

4.13. В случае, если Арендатор не зарегистрировал договор аренды в установленный настоящим Договором срок, Арендатор обязан немедленно возвратить Имущество Арендодателю с компенсацией понесенных Арендодателем убытков, включая плату за пользование Имуществом с даты подписания акта приема-передачи имущества и до даты возврата имущества Арендодателю на основании акта приема-передачи.

5. Права Арендатора

5.1. Арендатор с письменного согласия Арендодателя имеет право на передачу в субаренду торговых объектов, складских и офисных объектов, объектов промышленных (промышленных) парков, промышленных технопарков, технопарков в сфере высоких технологий.

5.2. С разрешения Арендодателя Арендатор имеет право вносить изменения в состав Имущества, осуществлять его реконструкцию, техническое переоборудование, повышающие его стоимость.

5.3. Арендатор имеет право самостоятельно распределять доходы, полученные в результате использования Имущества, создавать специальные фонды (развития производства, обеспечения социально-культурных мероприятий и т.п.), осуществлять хозяйственную деятельность в пределах, определенных действующим законодательством, Соглашением и настоящим Договором.

6. Обязанности Арендодателя

6.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору в аренду Имущество согласно настоящему Договору по акту приема-передачи.

6.2. Арендодатель обязуется не совершать действий, которые препятствовали бы Арендатору пользоваться Имуществом на условиях настоящего Договора.

7. Права Арендодателя

7.1. Арендодатель имеет право контролировать наличие, состояние, целевое и эффективное использование Имущества, переданного в аренду по настоящему Договору, путем проведения проверок, визуального обследования и составления соответствующих актов.

7.2. Арендодатель имеет право выступать с инициативой относительно внесения изменений в настоящий Договор или его расторжения в случае ухудшения состояния Имущества, невыполнения или ненадлежащего выполнения условий Соглашения, условий настоящего Договора Арендатором, использования Арендатором Имущества не по целевому назначению, неуплату Арендатором арендной платы в течение двух месяцев подряд, а также невыполнения других условий настоящего Договора.

7.3. Арендодатель имеет право проводить проверки выполнения Арендатором условий настоящего Договора с оформлением соответствующих актов проверки.

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

8. Ответственность Сторон

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

8.2. Арендодатель не отвечает по обязательствам Арендатора. Арендатор не отвечает по обязательствам Арендодателя. Взыскание по обязательствам Арендатора не может быть обращено на Имущество.

9. Срок действия и условия изменения, расторжения Договора

9.1. Настоящий Договор заключен сроком на _____ (но не более срока действия Соглашения), действует с _____ 20____ г. по _____ 20____ г. включительно и считается заключенным с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

9.2. Условия настоящего Договора сохраняют силу в течение всего срока его действия.

9.3. Изменения, дополнения в настоящий Договор, досрочное расторжение настоящего Договора допускаются по согласию Сторон. Предлагаемые изменения и дополнения рассматриваются в течение 20 дней с даты их представления к рассмотрению другой Стороной и оформляются дополнительным соглашением. Если согласие не будет достигнуто, споры решаются в судебном порядке.

О предстоящем расторжении настоящего Договора Арендодатель предупреждает Арендатора в сроки, определенные действующим законодательством Российской Федерации.

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

9.5. Действие настоящего Договора прекращается в случаях:

- 1) истечения срока действия, на который он был заключен;
- 2) приватизации (отчуждения) Имущества в пользу Арендатора — с даты подписания акта приема-передачи на основании договора купли-продажи, заключенного сторонами;
- 3) гибели Имущества;
- 4) банкротства Арендатора, установленного решением суда;
- 5) прекращения деятельности Арендатора — юридического лица;
- 6) досрочно при прекращении (расторжении) Соглашения.

9.6. Основания расторжения Арендодателем настоящего Договора аренды:

1) Арендатор пользуется Имуществом с существенным нарушением условий Соглашения и настоящего Договора или назначения Имущества, а также в целях, не связанных с реализацией Соглашения;

2) Арендатор производит перепланировку и переоборудование Имущества без письменного разрешения Арендодателя;

3) Арендатор предоставляет полученное Имущество (как в целом, так и в части) третьим лицам в субаренду, за исключением случаев передачи в субаренду торговых объектов, складских и офисных объектов, объектов индустриальных (промышленных) парков, промышленных технопарков, технопарков в сфере высоких технологий.

4) Арендатор передает свои права и обязанности по Соглашению и (или) настоящему Договору аренды третьим лицам.

9.7. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора неотделимые улучшения Имущества, осуществленные Арендатором с согласия Арендодателя, в соответствии с требованиями Порядка признаются собственностью муниципального образования городской округ Мариуполь и возмещению не подлежат.

Арендатор не вправе после прекращения договора аренды Имущества требовать компенсации в связи с любыми произведенными работами в отношении Имущества, в том числе неотделимыми улучшениями.

9.8. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора Имущество в течение 10 рабочих дней возвращается Арендатором Арендодателю.

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

9.9. Имущество считается возвращенным Арендодателю с даты подписания Сторонами акта приема-передачи. Обязанность в отношении составления акта приема-передачи о возврате имущества возлагается на Арендатора.

9.10. Расторжение настоящего Договора является основанием для расторжения Соглашения.

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

9.12. Настоящий Договор составлен в трех (четырёх) экземплярах на русском языке, являющихся идентичными, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, Балансодержателю (при наличии) и Уполномоченному органу.

10. Разрешение споров

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров.

10.2. В случае недостижения согласия в результате проведенных переговоров Сторона, заявляющая о существовании спора или разногласий по настоящему Договору, направляет другой Стороне письменную претензию, ответ на которую должен быть представлен заявителю в течение десяти (10) рабочих дней с даты ее получения. В случае если ответ не представлен в указанный срок, претензия считается принятой.

10.3. В случае недостижения Сторонами согласия споры, возникшие между Сторонами, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации по месту нахождения Имущества.

11. Приложения

Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

К настоящему Договору прилагаются:

- 1) Документ о составе Имущества;
- 2) Акт приема-передачи арендуемого Имущества (Приложение № _);

- 3) Справка о балансовой (остаточной) стоимости арендуемого Имущества (Приложение № _____);
- 4) Отчет об оценке Имущества (Приложение № _____);
- 5) Схема расположения Имущества (план/позэтажный план) (в случае передачи в аренду части Имущества) (Приложение № _____);
- 6) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от «___» _____ г. №___ (Приложение №___);
- 7) Документы, удостоверяющие право собственности Арендодателя на Объект аренды (Приложение № _____);
- 8) Состав и описание иного имущества (Приложение № _____).

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

 (наименование уполномоченного органа
 местного самоуправления)
 Адрес: _____
 Телефон: _____ Факс: _____
 Адрес электронной почты: _____
 Банковские реквизиты: _____

АРЕНДАТОР:

 наименование юридического лица)
 Юридический/почтовый адрес: _____

 инн/кпп _____
 ОГРН _____
 Телефон: _____ Факс: _____
 Адрес электронной почты: _____
 Банковские реквизиты: _____

АРЕНДОДАТЕЛЬ

(должность)_____
(Ф.И.О., подпись, печать)

АРЕНДАТОР

(должность)_____
(Ф.И.О., подпись, печать)

- 9) Копии документов, удостоверяющих право собственности Арендодателя на иное имущество (Приложение № ___).

12. Платежные и почтовые реквизиты Сторон

Приложение 1

к Договору аренды имущества,
находящегося в собственности
муниципального образования
городской округ Мариуполь

от «___» _____ 202___ г. № _____

_____ ,
именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице _____ ,
действующего на основании _____ , с одной стороны,
и _____ ,

именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице _____ ,
действующего на основании _____ , с другой стороны, именуемые в дальнейшем
Стороны.

Во исполнение пункта 1.2 настоящего Договора Стороны утверждают
состав недвижимого имущества Донецкой Народной Республики,
расположенного по адресу _____ ,

для реализации масштабного инвестиционного проекта (проекта
по размещению объектов социально-культурного и коммунально-бытового
назначения) _____ и использования
в соответствии с его

целевым назначением.

Состав недвижимого имущества

№ п/п	Наименование	Технические характеристики (вид, назначение, кадастровый номер, этажность, собственник (балансодержатель)	Площадь, кв. м
1.			
2.			
3.			

4.

Общая площадь Объекта, передаваемого в аренду, составляет _____ кв. м.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

(подпись, печать)

(подпись, печать)