



**СОВЕТ МИНИСТРОВ
ЛУГАНСКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 19 мая 2015 г. №02-04/146/15

г. Луганск

**Об утверждении Порядка
предоставления в аренду имущества Луганской Народной Республики, а также
имущества предприятий и учреждений Луганской Народной Республики**

*(с изменениями и дополнениями, внесенными постановлениями
Совета Министров Луганской Народной Республики
от 25 июня 2015 г. № 02-04/184/15 – признано утратившим силу,
от 28 июля 2015 г. №02-04/232/15 – признано утратившим силу)*

*(признано утратившим силу
в соответствии с постановлением Совета Министров
Луганской Народной Республики [от 08.09.2015 № 02-04/268/15](#))*

В соответствии с положениями статьи 77 Временного Основного Закона (Конституции) Луганской Народной Республики, статьи 28 Закона Луганской Народной Республики от 25.06.2014 № 14-I «О системе исполнительных органов государственной власти Луганской Народной Республики», пункта 22 части третьей статьи 3 Закона Луганской Народной Республики от 04.11.2014 № 36-I «Об управлении и распоряжении собственностью Луганской Народной Республики» с изменениями, внесенными Законом Луганской Народной Республики от 30.04.2015 №22-II Совет Министров Луганской Народной Республики постановляет:

1. Утвердить прилагаемый Порядок предоставления в аренду имущества Луганской Народной Республики, а также имущества предприятий и учреждений Луганской Народной Республики.

2. Установить, что Фонд государственного имущества Луганской Народной Республики выступая арендодателем имущества Луганской Народной Республики, а также имущества предприятий и учреждений Луганской Народной Республики осуществляет свои полномочия в сфере аренды государственного имущества согласно утвержденного Порядка, без вынесения вопросов связанных с заключением, изменением, расторжением договоров аренды государственного

имущества на рассмотрение Совета Министров Луганской Народной Республики, за исключением вопросов аренды целостных имущественных комплексов.

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

Председатель Совета Министров
Луганской Народной Республики

Г.Н. Цыпкалов

УТВЕРЖДЕН
постановлением Совета Министров
Луганской Народной Республики
от 19 мая 2015 г. №02-04/146/15
с изменениями и дополнениями

**Порядок
предоставления в аренду имущества Луганской Народной Республики, а также
имущества предприятий и учреждений Луганской Народной Республики**

**РАЗДЕЛ I
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

2. Отношения по вопросам аренды государственного имущества, регулируются Временным Основным Законом (Конституцией) Луганской Народной Республики, Законом Луганской Народной Республики «Об управлении и распоряжении собственностью Луганской Народной Республики», договором аренды, иными нормативными правовыми актами Луганской Народной Республики.

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

4. Нормативными правовыми актами Луганской Народной Республики могут быть установлены ограничения на передачу в аренду имущества, находящегося в собственности Луганской Народной Республики.

5. Для целей настоящего Порядка используются следующие основные понятия:

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

2) арендодатель имущества, находящегося в собственности Луганской Народной Республики - Фонд государственного имущества Луганской Народной Республики (далее - Фонд);

3) арендаторы – хозяйственные общества, созданные членами трудового коллектива юридических лиц, их структурных подразделений, другие юридические

и физические лица (зарегистрированные в качестве субъектов предпринимательской деятельности), юридические лица иностранных государств, международные организации, органы государственной власти, государственные унитарные предприятия и государственные учреждения;

4) Объекты аренды в соответствии с настоящим Порядком:

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

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

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

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

- имущество, обеспечивающее целостность объединенной энергетической системы Луганской Народной Республики и диспетчерское (оперативно технологическое) управление;

- имущество предприятий правительственной, фельдъегерской и специальной связи;

- объекты космической деятельности;

- защитные сооружения гражданской обороны;

- учреждения исполнения наказаний и следственные изоляторы;

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

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

- взлетно-посадочные полосы, имеющие стратегическое значение;

- магистральные и межгосударственные электрические сети (линии электропередачи);

- магистральный трубопроводный транспорт, обслуживающий потребности государства в целом;

- магистральные нефте-, газо-, амиакопроводы и подземные нефте- и газохранилища.

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

Законодательными актами Луганской Народной Республики может быть дополнен перечень предприятий, имущественные комплексы которых не могут быть объектами аренды;

(подпункт 4) пункта 5 раздела I с внесенными изменениями согласно постановлению Совета Министров Луганской Народной Республики от 25.06.2015 № 02-04/184/15)

5) балансодержатель – государственное унитарное предприятие, государственное учреждение, органы государственной власти или хозяйственное общество, созданное в процессе приватизации (корпоратизации), на балансе которого находится объект аренды;

б) орган уполномоченный управлять государственным имуществом – орган государственной власти Луганской Народной Республики, в ведомственном подчинении которого, находится государственное унитарное предприятие, государственное учреждение – балансодержатель;

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

РАЗДЕЛ II

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

1. Лица, желающие заключить договор аренды, направляют арендодателю заявление, а также другие документы в соответствии с Перечнем, согласно приложению № 1.

Заявление должно содержать:

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

- вид целевого использования имущества;

- предполагаемый срок аренды.

В случае необходимости при рассмотрении пакета документов на передачу имущества в аренду арендодатель может запросить у заявителя дополнительные документы.

2. Оценка объекта аренды предшествует заключению договора. Оценка объекта аренды также производится в случае продления либо заключения договора аренды на новый срок. Услуги по проведению оценки объекта аренды оплачивает заявитель. Оценка объекта аренды производится в соответствии с законодательством Луганской Народной Республики в сфере оценки имущества и имущественных прав.

3. Рецензирование отчета об оценке объекта аренды производится Фондом при сдаче в аренду государственного имущества.

4. Арендодателем составляется проект договора аренды, который согласовывается с заявителем. Расчет арендной платы производится согласно Методики.

5. В пятидневный срок после согласования проекта договора аренды с заявителем, арендодатель направляет (заказным письмом с уведомлением, нарочно, посредством факсимильной, электронной связи) копии материалов органу, уполномоченному управлять государственным имуществом для принятия решения о согласовании или отказе в согласовании аренды указанного имущества.

6. Орган, уполномоченный управлять государственным имуществом, рассматривает поданные ему материалы и в течение 15 дней, после их поступления, направляет арендодателю выводы о возможности передачи в аренду и условиях договора аренды или об отказе в заключении договора аренды. На почтовый пробег предусматривается 10 календарных дней.

7. Передача государственного имущества Луганской Народной Республики в аренду осуществляется:

- без проведения конкурса в случаях, установленных законодательством Луганской Народной Республики;

- по результатам проведения конкурса.

8. В случае, если до принятия арендодателем решения о передаче в аренду имущества в отношении одного и того же объекта аренды, поступило заявление от двух и более лиц, арендатор определяется арендодателем на конкурсной основе.

Конкурс не проводится в случаях:

- поступления заявления об аренде имущества от органов государственной власти;

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

- поступления заявления об аренде государственного имущества от государственных унитарных предприятий, государственных учреждений, казенных предприятий осуществляющих деятельность в сфере обеспечения населения Луганской Народной Республики лекарственными средствами и изделиями медицинского назначения, предоставляющих услуги в области культуры, спорта, образования, науки и здравоохранения.

(пункт 8 раздела II изложен в новой редакции согласно постановлению Совета Министров Луганской Народной Республики от 28.07.2015 № 02-04/232/15)

9. Арендодатель в течение 3-х рабочих дней, своим приказом принимает решение о передаче имущества в аренду в случае:

- получения разрешения на передачу имущества в аренду от органа, уполномоченного управлять соответствующим имуществом;

- неполучения в установленный срок выводов органа, уполномоченного управлять государственным имуществом, разрешения, отказа или предложений, заключить договор аренды недвижимого имущества с бюджетным учреждением, организацией. В случае неполучения арендодателем в установленный срок выводов, разрешения либо отказа в заключение договора, заключение договора аренды считается с этим органом согласованным;

- по результатам проведения конкурса.

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

11. Арендодатель в пятидневный срок после подписания сторонами договора аренды уведомляет об этом орган, уполномоченный управлять соответствующим имуществом.

12. Арендодатель отказывается в заключении договора аренды, в случае:

- не подписания арендатором договора аренды в установленный срок;

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

- если передача в аренду имущества, указанного в заявлении, не предусмотрена либо запрещена законодательством Луганской Народной Республики;

- принятия решения о приватизации или подготовке к приватизации этих объектов;

- принятия в отношении имущества решения о распоряжении им иным способом;

- отказа органа, уполномоченного управлять имуществом, в заключении договора аренды;

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

- наличия у лица, с которыми планируется заключить договор аренды, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды государственного имущества;

- наличия решения суда, вступившего в законную силу, предусматривающего иной порядок распоряжения данным имуществом;

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

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

РАЗДЕЛ III

ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЦЕЛОСТНЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ ГОСУДАРСТВЕННЫХ УНИТАРНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ И ГОСУДАРСТВЕННЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ, ИХ СТРУКТУРНЫХ ПОДРАЗДЕЛЕНИЙ

1. Лица, желающие заключить договор аренды целостного имущественного комплекса (далее ЦИК), направляют арендодателю заявление, а также другие документы в соответствии с Перечнем, согласно приложению № 1.

2. При поступлении к арендодателю заявления об аренде целостного имущественного комплекса предприятия, его структурного подразделения, арендодатель направляет копии материалов органу Государственного антимонопольного комитета в случае, если:

- предприятие, его структурное подразделение, относительно целостного имущественного комплекса которого, поступило заявление об аренде, или инициатор заключения договора аренды согласно законодательству занимают монопольное положение на рынке;

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

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

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

4. Арендодатель также направляет запросы в соответствующие уполномоченные органы в случае осуществления балансодержателем деятельности, связанной с государственной тайной либо наличия (отсутствия) у балансодержателя объектов права интеллектуальной собственности.

5. О поступлении заявления об аренде целостного имущественного комплекса предприятия, его структурного подразделения арендодатель в течение 3 – х дневного срока уведомляет об этом администрацию такого предприятия в отношении целостного имущественного комплекса которого, либо его структурного подразделения подано заявление об аренде.

6. С момента поступления к арендодателю заявления об аренде целостного имущественного комплекса предприятия, его структурного подразделения относительно такого имущества предприятию запрещается осуществлять покупку, продажу, передачу, обмен, предоставление в бесплатное пользование, списание имущества, приобретение ценных бумаг, получение кредитов в размерах, превышающих среднегодовой уровень доходов за последние три года. В случае, если указанные действия необходимы для эффективного функционирования предприятия, его структурного подразделения, они совершаются с разрешения органа, уполномоченного управлять соответствующим имуществом.

7. Фонд составляет проект договора аренды и согласовывает его с заявителем.

Определение стоимости целостного имущественного комплекса либо его структурного подразделения и размера арендной платы производится после проведения инвентаризации и оценки.

Расчет арендной платы производится согласно Методике расчета и распределения арендной платы за пользование имуществом Луганской Народной

Республики, утверждаемой Советом Министров Луганской Народной Республики (далее Методика). Оценка объекта аренды производится в соответствие с законодательством Луганской Народной Республики в сфере оценки имущества и имущественных прав.

8. В пятидневный срок после согласования проекта договора аренды с заявителем, при условии отсутствия запрета на передачу имущества в аренду, арендодатель направляет (заказным письмом с уведомлением, нарочно, посредством факсимильной, электронной связи) копии материалов органу, уполномоченному управлять соответствующим имуществом, а также в адрес Совета Министров Луганской Народной Республики для принятия решения о согласовании либо отказе в согласовании аренды указанного имущества.

Также арендодатель запрашивает у органа, уполномоченного управлять государственным имуществом:

- кандидатуру для назначения главой инвентаризационной комиссии ЦИК;
- кандидатуру в состав комиссии по оценке ЦИК;
- кандидатуру в состав конкурсной комиссии по передаче в аренду ЦИК на конкурсных основаниях.

9. Совет Министров Луганской Народной Республики, а также орган, уполномоченный управлять государственным имуществом, рассматривают поданные им материалы и в течение 15 дней, после их поступления, принимают решение о возможности передачи в аренду и условиях договора аренды или об отказе в заключение договора аренды, о чем в указанный срок уведомляют арендодателя.

10. При получении разрешения на передачу в аренду ЦИК от органа, уполномоченного управлять государственным имуществом, а также Совета Министров Луганской Народной Республики, Фонд своим приказом принимает решение о проведении инвентаризации и осуществлении оценки стоимости ЦИК, утверждает состав комиссии по оценке стоимости имущества, определяет сроки проведения инвентаризации и оценки ЦИК.

11. По поручению арендодателя балансодержатель (юридическое лицо) создает инвентаризационную комиссию и на установленную арендодателем дату проводит полную инвентаризацию имущества, в соответствии с требованиями законодательства, регулирующего вопросы в сфере бухгалтерского учета. Также в случае необходимости, либо по требованию арендодателя, балансодержатель организует проведение аудиторской проверки финансовой отчетности.

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

13. Балансодержатель проводит оценку имущества и предоставляет ее арендодателю для рецензирования. После проведения рецензирования, комиссия по оценке своим приказом утверждает акт оценки ЦИК, передаваемого в аренду.

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

В случае поступления двух и более заявлений арендодатель объявляет конкурс на право аренды ЦИК, в соответствии с Порядком проведения конкурса на право аренды государственного имущества.

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

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

17. Арендодатель в пятидневный срок после подписания сторонами договора аренды уведомляет об этом орган, уполномоченный управлять соответствующим имуществом и орган Государственного антимонопольного комитета.

Прекращение деятельности предприятия – балансодержателя или его структурного подразделения осуществляется путем его реорганизации через присоединение к арендатору, а структурного подразделения - путем выделения из предприятия со следующим присоединением к арендатору с момента утверждения, об этом, соответствующего приказа органа, уполномоченного управлять имуществом.

Присоединение предприятия или его структурного подразделения к арендатору осуществляется по соответствующему решению органа управления арендатора.

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

19. Арендодатель отказывает в заключение договора аренды, в случае:

- не подписания арендатором договора аренды в установленный срок;
- наличия в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений;
- если передача в аренду имущества, указанного в заявлении, не предусмотрена или запрещена законодательством Луганской Народной Республики;
- принятия решения о приватизации или подготовке к приватизации этих объектов;
- принятия в отношении данного имущества решения о распоряжении иным способом;
- отсутствия согласия органа Государственного антимонопольного комитета на аренду имущества;
- отсутствия согласия Совета Министров Луганской Народной Республики либо органа, уполномоченного управлять государственным имуществом, на заключение договора аренды;
- принятия арендодателем решения о заключении договора аренды государственного имущества с арендатором, имеющим право на заключение

договора аренды без проведения конкурса или с лицом, имеющим преимущественное право;

- наличия у лица, с которыми планируется заключить договор аренды, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды государственного имущества Луганской Народной Республики;

- наличия решения суда, вступившего в законную силу, предусматривающего иной порядок распоряжения данным имуществом;

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

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

РАЗДЕЛ IV СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

1. Существенными условиями договора аренды являются:

1) наименование арендодателя и арендатора;

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

3) стоимость объекта аренды;

4) срок, на который заключается договор аренды;

5) размер арендной платы с учетом ее индексации, порядок, условия и сроки ее внесения;

6) порядок и условия пересмотра размера арендной платы;

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

8) условия о проведении Арендатором текущего и капитального ремонта арендованного имущества;

9) порядок передачи объекта аренды арендатору и условия его возврата;

10) условия целевого использования арендуемого имущества;

11) права и обязанности сторон;

12) обеспечение исполнения обязательств – неустойка (штраф, пеня), поручительство, задаток, гарантия и т.д;

13) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора;

14) условия и порядок расторжения договора аренды;

15) страхование арендатором взятого в аренду имущества (допускается отсутствие договора страхования арендованного имущества в случае заключения договора аренды с организациями, финансируемыми из бюджетов различных уровней);

16) обязательства сторон в отношении обеспечения пожарной безопасности арендованного имущества.

2. Заключенный сторонами договор аренды в части существенных условий должен отвечать Типовому договору аренды государственного имущества, согласно приложениям № 2 и 3.

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

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

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

РАЗДЕЛ V

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ VI

СРОК ДОГОВОРА АРЕНДЫ

1. Срок договора аренды определяется по соглашению сторон.

2. В случае отсутствия заявления одной из сторон о прекращении или изменении условий договора аренды в течение одного месяца после окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены ранее.

3. После окончания срока договора аренды арендатор, который должным образом исполнял свои обязанности по договору, имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок, кроме случаев, если арендованное имущество необходимо для потребностей органа уполномоченного управлять государственным имуществом или ему подведомственному предприятию –

балансодержателю. В этом случае, орган уполномоченный управлять государственным имуществом должен в письменном виде предупредить об этом арендодателя и арендатора не позднее, чем за один месяц до окончания срока действия договора аренды.

4. По истечении срока действия договора аренды арендатор, который надлежащим образом исполнял свои обязанности по договору, имеет преимущественное право на перезаключение договора аренды с Фондом государственного имущества Луганской Народной Республики.

РАЗДЕЛ VII АРЕНДНАЯ (СУБАРЕНДНАЯ) ПЛАТА

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

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

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

4. Сроки внесения арендной платы определяются в договоре аренды.

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

РАЗДЕЛ VIII СУБАРЕНДА

1. Передача целостных имущественных комплексов в субаренду запрещается.

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

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

4. Контроль за определением размера платы за субаренду и направлением ее (в части, которая превышает сумму арендной платы за имущество, которое передается в субаренду) в государственный бюджет возлагается на арендодателя.

5. Условия договора субаренды должны соответствовать условиям Типового договора аренды.

РАЗДЕЛ IX ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ АРЕНДАТОРА

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

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

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

Амортизационные отчисления на арендованные помещения, части зданий и сооружений и другое отдельное индивидуально определенное имущество насчитывает и оставляет в своем распоряжении государственное унитарное предприятие, государственное учреждение или хозяйственное общество, созданное в процессе приватизации (корпоратизации), на балансе которого находится это имущество.

Амортизационные отчисления используются на возобновление арендованных основных фондов.

Арендатор имеет право по согласованию с арендодателем, если иное не предусмотрено договором аренды, за счет собственных средств осуществлять реконструкцию, техническую переоснастку, улучшение арендованного имущества.

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

4. Арендатор вправе оставить за собой произведенные им улучшения арендованного имущества, осуществленные за счет собственных средств, если они могут быть отделены от имущества без причинения ему вреда.

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

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

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

РАЗДЕЛ X

ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

1. Односторонний отказ от договора аренды не допускается.

2. Договор аренды прекращается в случаях:

- окончания срока, на который он был заключен;
- приватизации объекта аренды арендатором (при участии арендатора);
- несостоятельности (банкротства) арендатора;
- гибели объекта аренды;
- ликвидации юридического лица, которое было арендатором или арендодателем.

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

Договор аренды может быть досрочно расторгнут, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами своих обязательств, невнесения арендатором арендной платы свыше 2 – х месяцев, и по другим основаниям, предусмотренным законодательством Луганской Народной Республики и/или договором аренды.

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

РАЗДЕЛ XI ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. пункты 2, 3, 17 раздела III настоящего порядка вступают в силу с момента начала функционирования органов Государственного антимонопольного комитета Луганской Народной Республики.

Министр Совета Министров
Луганской Народной Республики

А.А. Гизай

ПЕРЕЧЕНЬ
документов, предоставляемых потенциальным арендатором
арендодателю для оформления договора аренды имущества,
находящегося в государственной собственности

№ п/п	Название документа	Форма документа	Кол-во	Недвижимое имущество	Другое отдельное индивидуально определенное имущество	Целостный имущественный комплекс
1	Заявление (в произвольной форме), с указанием данных об объектах аренды; целевом использовании имущества; предполагаемом сроке аренды	Подлинник	2	+	+	+
2	Разрешение на занятие предпринимательской деятельностью, выданное уполномоченным органом	Копия, заверенная заявителем	2	+	+	+
3	Документ о взятии на учет плательщика налогов	Копия, заверенная заявителем	2	+	+	+
4	Отчет о независимой оценке	Подлинник	1	+	+	+
5	Акт оценки недвижимого имущества, если Методикой оценки не предусмотрена обязательная оценка	Подлинник	2	+	+	-
6	Поэтажный план с выделенным объектом аренды (схема с выделением объекта аренды)	Копия, заверенная балансодержателем (органом государственной власти, в ведомственном подчинении которого находится предприятие, учреждение – балансодержатель).	2	+	+	-
7	Справка предприятия-балансодержателя (предприятия, учреждения за которыми предполагается закрепление государственного имущества) о наличии у него на балансе (предполагаемом закреплении) имущества, которое передается	Подлинник	2	+	+	+

	в аренду с указанием объекта аренды, адреса, площади, инвентарного номера (при наличии), с указанием, что объект аренды не используется в деятельности балансодержателя, свободен и может быть передан в аренду. В справке обязательно указывается орган государственной власти Луганской Народной Республики, в ведомственном подчинении которого находится предприятие, учреждение – балансодержатель.					
8	Выписка из статистического реестра предприятий и организаций Госкомстата ЛНР	Копия, заверенная балансодержателем (органом государственной власти, в ведомственном подчинении которого находится предприятие, учреждение – балансодержатель)	2	+	+	+
9	Устав (со всеми изменениями), субъекта хозяйствования, с которым предполагается заключить договор аренды	Копия, заверенная, организацией –заявителем	2	+	+	+
10	Для юридических лиц – свидетельство о государственной регистрации юридического лица	Копия, заверенная, организацией –заявителем	2	+	+	+
11	Для физических лиц предпринимателей - свидетельство о государственной регистрации физического лица - предпринимателя	Копия, заверенная заявителем	2	+	+	-
12	Копия паспорта (для физических лиц)	Копия, заверенная заявителем	2	+	+	-
13	Документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего договор со стороны организации, с которой предполагается заключить договор аренды	Копия, заверенная организацией - заявителем	2	+	+	+
14	Выписка из статистического реестра предприятий и организаций Госкомстата ЛНР – в отношении арендатора	Копия, заверенная, организацией –заявителем	2	+	+	+
15	Лицензия (специальное разрешение) на осуществление определенного вида хозяйственной деятельности (при наличии)	Копия, заверенная заявителем	2	+	+	+
16	Справка о банковских реквизитах заявителя,	Оригинал	2	+	+	+

	подписанная руководителем и главным бухгалтером					
17	Информация об арендаторе, зарегистрированном согласно требованиям законодательства и внесенного органами государственной налоговой службы в установленном порядке в Реестр неприбыльных организаций и учреждений	Копия, заверенная, организацией –заявителем	2	+	+	-
18	Документ, подтверждающий полное финансирование заявителя из государственного бюджета Луганской Народной Республики	Копия, заверенная, организацией –заявителем	2	+	+	-
19	Выписка из протокола общего собрания (конференции) трудового коллектива предприятия, его структурного подразделения о решении взять в аренду целостный имущественный комплекс предприятия, структурного подразделения	Подлинник	2	-	-	+
20	Выписка из протокола общего собрания (конференции) трудового коллектива рабочих предприятия, его структурного подразделения о решении создания хозяйственного общества и утверждение его устава	Подлинник	2	-	-	+
21	Разрешение органов Государственного антимонопольного комитета на концентрацию субъектов хозяйствования (с момента начала функционирования органа)	Копия, заверенная организацией-заявителем	2	-	-	+
22	Отчет об экологическом аудите (в случаях, предусмотренных законодательством)	Подлинник	2	-	-	+
23	Согласование органа охраны культурного наследия (в случае, если объекты аренды являются объектами культурного наследия, достопримечательностями)	Подлинник	2	+	-	-

**ТИПОВОЙ ДОГОВОР
аренды недвижимого и другого имущества, не вошедшего в уставный капитал
хозяйственных обществ, созданных в процессе приватизации (корпоратизации),
находящегося в собственности Луганской Народной Республики**

город Луганск «__» _____ 20__ года

Мы, нижеподписавшиеся:

_____,
(полное название Арендодателя)
код ЕГРПО _____, местонахождение: _____
(адрес)
(далее – Арендодатель), в лице _____,
(должность, фамилия, имя, отчество)
действующего на основании _____,
(название документа, № приказа и др.)
с одной стороны и

_____,
(полное название Арендатора)
код ЕГРПО _____, местонахождение: _____
(адрес)
(далее – Арендатор), в лице _____,
(должность, фамилия, имя, отчество)
действующего на основании _____,
(устав, доверенность и др.)
с другой стороны, в дальнейшем именуемые Сторонами, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное платное пользование недвижимое/ другое имущество, не вошедшее в уставный капитал хозяйственных обществ, созданных в процессе приватизации (корпоратизации), находящееся в государственной собственности Луганской Народной Республики

(указать вид имущества, полное название)
(далее – Имущество) площадью _____ кв.м., расположенное по адресу: _____
_____, на _____ этаже (ах) _____ (дома, помещения, здания) (инв.
№ _____), находящееся на балансе _____ (далее –
Балансодержатель), стоимость которого определена согласно Отчету о стоимости имущества / актом оценки недвижимого имущества на «__» _____ 20__ г. и составляет по независимой оценке / остаточной стоимости _____ грн.

2. Условия передачи имущества Арендатору

2.1. Указанное в пункте 1.1. Имущество передается в аренду с целью _____

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

2.3. Передача Имуущества в аренду не влечет за собой передачу Арендатору права собственности на это Имуущество. Собственником Имуущества остается Луганская Народная Республика, а Арендатор пользуется им в течение срока аренды.

2.4. Передача Имуущества в аренду осуществляется по стоимости, определенной в отчете о независимой оценке / акте оценке недвижимого имуущества.

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

3. Арендная плата

3.1. Арендная плата определяется на основании Методики расчета и распределения арендной платы за пользование имуществом Луганской Народной Республики, утверждаемой Советом Министров Луганской Народной Республики (далее Методика расчета), и составляет за базовый месяц расчета _____ 20__ года _____ грн.

Арендная плата за первый месяц аренды – _____ 20__ года определяется путем корректировки арендной платы за базовый месяц _____ 20__ года на индексы инфляции за _____ 20__ года.

В случае если арендатор определяется по результатам конкурса на право аренды имуущества, находящегося в государственной собственности Луганской Народной Республики, данный пункт излагается в следующей редакции:

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

Арендная плата за первый месяц аренды – _____ 20__ года определяется путем корректировки арендной платы за базовый месяц _____ 20__ года на индексы инфляции за _____ 20__ года.

3.2. Арендная плата за каждый последующий месяц определяется путем корректировки арендной платы за предыдущий месяц на индекс инфляции за текущий месяц.

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

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

3.5. Арендная плата перечисляется: _____% от суммы месячной арендной оплаты – в государственный бюджет Луганской Народной Республики, _____% от суммы месячной арендной оплаты – Балансодержателю, ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за отчетным месяцем, в соответствии с пропорциями распределения, установленными Методикой расчета, и действующими на конец периода, за который осуществляется платеж.

3.6. Арендная плата, перечисленная несвоевременно или не в полном объеме, подлежит индексации и взыскивается в государственный бюджет Луганской Народной Республики и Балансодержателю согласно пункту 3.5. раздела 3 настоящего Договора с учетом пени в размере _____.

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

3.8. Обязательства Арендатора по оплате арендной платы обеспечиваются в виде задатка в размере _____ грн. – в государственный бюджет Луганской Народной Республики и в размере _____ грн. – Балансодержателю, который вносится в счет арендной платы за последний месяц аренды.

После окончания основного срока действия настоящего Договора осуществляется перерасчет арендной платы за последний месяц с учетом внесенного Арендатором задатка.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора по согласию Сторон, если сумма уплаченных арендных платежей и задатка превышает предусмотренные настоящим Договором платежи за период фактической аренды, то сумма превышения рассматривается как излишняя сумма арендной платы.

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

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

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

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

4. Использование амортизационных отчислений и восстановление арендованного Имущества

4.1. Предусмотренные законодательством амортизационные отчисления на арендованное Имущество насчитываются его Балансодержателем и используются на полное восстановление арендованных основных фондов.

4.2. Улучшения арендованного Имущества, осуществленные за счет амортизационных отчислений, являются собственностью Луганской Народной Республики.

4.3. Восстановление арендованного Имущества осуществляется Арендатором в соответствии с пунктами 5.4., 5.6., 6.3. настоящего Договора.

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

5. Обязанности Арендатора

Арендатор обязан:

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

5.2. В течение месяца после подписания Договора внести задаток, предусмотренный настоящим Договором. Задаток зачисляется в государственный бюджет Луганской Народной Республики и Балансодержателю в размере, определенном в пункте 3.8 раздела 3 настоящего Договора.

В случае нарушения Арендатором обязательств по оплате арендной платы он должен возместить государственному бюджету Луганской Народной Республики и Балансодержателю убытки в сумме, на которую они превышают размер задатка.

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

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

5.5. Обеспечивать представителям Арендодателя и Балансодержателя доступ на объект аренды для проверки его состояния и соответствия цели использования арендованного имущества в соответствии с условиями настоящего Договора.

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

5.7. В течение месяца со дня заключения настоящего Договора застраховать арендованное Имущество на сумму не ниже его стоимости, определенной в отчете о независимой оценке /акте оценки недвижимого имущества/ в пользу Арендатора или Балансодержателя, который несет риск случайной гибели или повреждения объекта аренды, в порядке, определенном законодательством, и предоставить Арендодателю заверенные печатью Арендатора копии страхового полиса и платежного поручения.

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

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

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

5.10. Осуществлять затраты, связанные с содержанием арендованного имущества. В течение 15 рабочих дней после подписания настоящего Договора заключить с Балансодержателем арендованного имущества договор о компенсации затрат Балансодержателя на содержание арендованного имущества и предоставление коммунальных услуг Арендатору.

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

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

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

6. Права Арендатора

Арендатор имеет право:

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

6.2. С согласия Арендодателя сдавать имущество в субаренду. Плату за субаренду в размере, не превышающем арендную плату за объект субаренды, получает Арендатор, а остаток платы за субаренду перечисляется в государственный бюджет Луганской Народной Республики.

6.3. С разрешения Арендодателя и по письменному согласованию органа управления объектом аренды проводить реконструкцию, техническое переоснащение арендованного Имущества, повышающие его стоимость, при этом проектная документация на проведение отмеченных работ подлежит согласованию с Балансодержателем и соответствующими разрешительными органами.

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

7. Обязанности Арендодателя

Арендодатель обязуется:

7.1. Передать Арендатору при участии Балансодержателя в аренду имущество в соответствие с настоящим Договором по акту приема-передачи, который подписывается одновременно с настоящим Договором.

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

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

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

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

8. Права Арендодателя

Арендодатель имеет право:

8.1. Контролировать наличие, состояние, целевое использование имущества, переданного в аренду по настоящему Договору.

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

8.3. Осуществлять контроль за наличием и состоянием Имущества, переданного в аренду, путем визуального обследования с составлением акта обследования.

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

9. Ответственность Сторон и решение споров по Договору

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

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

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

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

9.5. Все затраты по заключению настоящего Договора несет Арендатор.

10. Срок действия, условия изменения и расторжения Договора

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

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

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

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

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

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

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

10.8. Действие настоящего Договора прекращается в случаях:

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

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

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

10.11. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора Имущество в течение трех рабочих дней возвращается Арендатором Балансодержателю.

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

10.12. Имущество считается возвращенным Балансодержателю с момента подписания Сторонами акта приема-передачи по согласованию с Арендодателем. Обязанность по составлению акта приема-передачи о возврате имущества возлагается на Арендатора.

10.13. В случае, если Арендатор не выполняет обязанность по возврату имущества, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты штрафа в размере _____.

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

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

1 – Арендодателю; 2 – Арендатору; 3 – Балансодержателю.

11. Платежные и почтовые реквизиты Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

12. Приложения

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

- расчет арендной платы;
- акт приема-передачи арендованного имущества;
- отчет об оценке имущества / акт оценки недвижимого имущества (только Арендодателю и Арендатору);

Арендодатель

Арендатор

М.П.

М.П.

Приложение № 3

ТИПОВОЙ ДОГОВОР

аренды целостного имущественного комплекса государственного унитарного предприятия, государственного учреждения (структурного подразделения предприятия), находящегося в государственной собственности Луганской Народной Республики

город Луганск

«__» _____ 20__ года

Мы, нижеподписавшиеся:

(полное название Арендодателя)

код ЕГРПО _____, местонахождение: _____
(адрес)

(далее – Арендодатель), в лице _____,
(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании _____,
(название документа, № приказа и др.)

с одной стороны и

(полное название Арендатора)

код ЕГРПО _____, местонахождение: _____
(адрес)

(далее – Арендатор), в лице _____,
(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании _____,
(устав, доверенность и др.)

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

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное платное пользование целостный имущественный комплекс _____
(государственного унитарного предприятия "____"; структурного подразделения государственного унитарного предприятия "____") (далее - *Предприятие*), местонахождение которого:
_____.

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

Стоимость имущества Предприятия, которое передается в аренду, составляет ____ грн., в том числе: основные средства (за вычетом износа) и другие необоротные материальные активы (без капитальных инвестиций) ____ грн., нематериальные активы ____ грн., капитальные инвестиции (незавершенное строительство) ____ грн.

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

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

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

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

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

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

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

2. Условия передачи и возврата арендованного имущества Предприятия

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

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

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

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

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

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

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

3. Арендная плата

3.1. Арендная плата определяется на основании Методики расчета и распределения арендной платы за пользование имуществом Луганской Народной Республики, утверждаемой Советом Министров Луганской Народной Республики (далее – Методика расчета), и составляет за базовый месяц расчета _____ 20__ года _____ грн.

Арендная плата за первый месяц аренды – _____ 20__ года определяется путем корректировки арендной платы за базовый месяц _____ 20__ года на индексы инфляции за _____ 20__ года.

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

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

Арендная плата за первый месяц аренды – _____ 20__ года определяется путем корректировки арендной платы за базовый месяц _____ 20__ года на индексы инфляции за _____ 20__ года.

3.2. Арендная плата за каждый последующий месяц определяется путем корректировки размера арендной платы за предыдущий месяц на индекс инфляции за текущий месяц.

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

3.4. Размер арендной платы пересматривается по требованию одной из Сторон в случае внесения изменений в Методику ее расчета, изменений централизованных цен и тарифов и в иных случаях, предусмотренных действующим

законодательством Луганской Народной Республики. В случаях внесения изменений в Методику расчета, Арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменять размер арендной платы.

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

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

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

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

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

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

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

4. Использование амортизационных отчислений

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

4.2. Улучшения арендованного имущества Предприятия, осуществленные за счет амортизационных отчислений, являются собственностью Луганской Народной Республики.

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

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

5. Обязанности Арендатора

Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.16. Способствовать проведению Арендодателем вместе с органом управления государственным имуществом проверок объекта аренды.

5.17. В течение месяца со дня заключения настоящего Договора застраховать арендованное имущество Предприятия, на сумму, не ниже его стоимости, определенной в акте оценки, в свою пользу как Стороны, которая несет риск случайной гибели или повреждения арендованного имущества, и предоставить Арендодателю заверенные печатью Арендатора копии страхового полиса и платежного поручения.

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

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

5.19. В случае прекращения или расторжения Договора вернуть с согласия Арендодателя юридическому лицу указанному исполнительным органом государственной власти Луганской Народной Республики, в ведомственном подчинении которого, находилось Предприятие (юридическое лицо) до передачи в аренду, имущество Предприятия, в надлежащем состоянии, не худшем, чем на момент передачи его в аренду, с учетом нормального физического износа, и возместить Арендодателю убытки в случае ухудшения состояния или потери (полной или его части) арендованного имущества Предприятия по вине Арендатора.

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

6. Права Арендатора

Арендатор имеет право:

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

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

Материальные ценности и средства, полученные от этих операций, являются собственностью Луганской Народной Республики (в лице Арендодателя) и направляются на восстановление основных фондов Предприятия.

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

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

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

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

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

7. Обязанности Арендодателя

Арендодатель обязан:

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

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

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

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

8. Права Арендодателя

Арендодатель имеет право:

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

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

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

9 Ответственность Сторон и решение споров по Договору

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

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

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

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

9.5. Все затраты по заключению настоящего Договора несет Арендатор.

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

10. Срок действия, условия изменения и прекращения Договора

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

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

10.3. Изменения и дополнения или расторжение настоящего Договора допускаются по согласию Сторон при наличии разрешения органа, уполномоченного управлять этим имуществом. Предлагаемые изменения, рассматриваются в течение одного месяца с даты их представления к рассмотрению другой Стороной. Односторонний отказ от выполнения настоящего Договора и от внесенных изменений не допускается.

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

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

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

10.7. Продление действия настоящего Договора после окончания срока его действия допускается по письменному согласию Сторон, при наличии разрешения органа, уполномоченного управлять этим имуществом, на передачу данного Имущества в аренду.

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

10.9. Действие настоящего Договора прекращается в случаях:

- истечения срока, на который он был заключен;
- приватизации имущества предприятия Арендатором;
- гибели арендованного имущества;

- досрочно по соглашению Сторон или по решению суда, в одностороннем порядке вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора, не внесением арендной платы в течении двух месяцев подряд;

- несостоятельности (банкротства) Арендатора и в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Луганской Народной Республики.

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

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

(1 – Арендодателю; 2 – Арендатору).

11. Платежные и почтовые реквизиты Сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

12. Приложения

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

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

Арендодатель

Арендатор

М.П.

М.П.